

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

(между управляющей организацией и Собственником помещения многоквартирного дома
с дополнительными услугами)

г. Вологда

«__» _____ 201_ г.

ООО «Управляющая компания «РЭС-2», именуемая в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Панова Андрея Михайловича, действующего на основании Устава и Собственник помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. _____, площадью ____ квадратных метров, именуемые в дальнейшем "Собственник", в лице представителя Собственников _____, действующий на основании _____, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях согласованных с управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, указанного в протоколе от «__» _____ 20__ г. №__ и хранящегося по адресу: г. Вологда, ул. _____, д. ____.

(указать место хранения протокола, в котором с ним можно ознакомиться)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. 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.

1.4. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

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

1.6. Собственники взаимодействуют с управляющей организацией по вопросам настоящего договора, через уполномоченных представителей, определенных решением общего собрания.

1.7. Настоящий договор является договором смешанного типа и сочетает в себе признаки нескольких договоров, предусмотренных действующим законодательством

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Под общим имуществом для целей настоящего договора Стороны договорились принимать следующее понятие: **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, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, включающее в себя внутридомовые инженерные системы холодного и 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, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие 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 и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2.3. Управляющая организация по заданию Собственника, в соответствии с настоящим Договором обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Вологда, ул. _____, заключать договора от своего имени, но за счет Собственника на предоставление коммунальных услуг Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность в пределах средств поступивших от Собственника.

2.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.1.2. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.1.3. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.4. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в пределах услуг, указанных в Приложениях №2 и №3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг ненадлежащего качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

3.1.5. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, проживающих в Многоквартирном доме, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными уполномоченными органами, установленного качества и в

необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, для чего от своего имени, но за счет и по поручению Собственника заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением. В понятие коммунальных услуг входят: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях;

3.1.6. Производить начисление и сбор платежей, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции-извещения не позднее 3 (третьего) числа месяца, следующего за отчетным.

3.1.7. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание общего имущества и коммунальные услуги не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных поручений на основании которых будет вноситься плата в ином размере, путем размещения информации на информационных досках подъездов или в других общедоступных местах МКД.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома путем приема заявок с 8 часов 00 минут до 17 часов 00 минут в рабочие дни по телефонам 73-91-55, 73-91-68 или по адресу г. Вологда, ул. Текстильщиков, 18-Б, г., и с 17 часов 00 минут до 08 часов 00 минут по телефону 50-15-94, по адресу г. Вологда, ул. Конева, д.1 ежедневно, а в выходные дни круглосуточно, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Вести и хранить документацию на многоквартирный дом внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.10. В течение 2 дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять потребителю извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.1.13. В течение действия указанных в Приложении №2,3 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.14. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.15. По рабочим дням с 8 часов 00 минут по 17 часов 00 минут с перерывом на обед с 12 часов 00 минут по 13 часов 00 минут обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, и иные предусмотренные действующим законодательством документы, при условии, что у Собственника помещения отсутствует задолженность по оплате работ и услуг, предусмотренных настоящим договором.

3.1.16. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения плановых ремонтных работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.17. Предоставить уполномоченному собственниками лицу, в первый квартал текущего года за прошедший год, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет предоставляется в письменной форме или путем вывешивания отчета на входных дверях каждого подъезда. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных управляющим работ и услуг, а также сумма средств накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества (при наличии решения собрания о проведении капитального ремонта), остаток текущих средств на конец отчетного года.

3.1.18. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.19. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т. ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.20. Представлять интересы Собственника в отношениях с Поставщиками коммунальных услуг в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.21. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть использованы в интересах Собственников жилых помещений Многоквартирного дома.

3.1.22. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.23. Оказывать Собственнику содействие в решении жилищных вопросов в соответствии с действующим законодательством и в пределах компетенции управляющей организации.

3.1.24. Производить осмотры многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений в нем, инженерно-технического

оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.25. Исправлять повреждение санитарно-технического и иного оборудования в помещении Собственника за дополнительную плату и по заявлению в сроки, рекомендованные действующим законодательством Российской Федерации, а в случае возникновения аварийной ситуации – немедленно.

3.1.26. Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому при её отсутствии на момент заключения договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей организации собственниками помещений.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.3. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника платы за содержание общего имущества, коммунальные и прочие услуги, подлежащие оплате в соответствии с настоящим договором.

3.2.4. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает потребитель, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.2.5. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.6. По решению Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов).

3.2.7. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.8. Принимать участие в собраниях собственников жилых помещений без права голоса.

3.2.9. Вносить предложение о проведении внеочередного Общего собрания Собственников.

3.2.10 Вносить предложение на общем собрании о необходимости проведения капитального ремонта.

3.2.11. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.12. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета;

3.2.13. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.

3.2.14. Принимать, с учетом предложений собственников, решение 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.

3.2.15. Осуществлять за дополнительную плату иные услуги не предусмотренные настоящим договором.

3.2.16. Привлекать третьи организации для проведения работ, связанных с содержанием общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.17. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.18. Запрашивать у собственника согласие на обработку персональных данных в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения.

3.3.3. Ежемесячно вносить плату за содержание общего имущества, коммунальные и прочие услуги, предусмотренные настоящим договором, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории (Приложение N 5).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время (немедленно).

3.3.6. При неиспользовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов, либо предоставить контактные телефоны своих представителей, имеющих ключи от квартиры Собственника для доступа в квартиру Собственника при возникновении аварии на инженерных системах в его квартире.

3.3.7. Обеспечить доступ к общему имуществу для выполнения Управляющей организацией работ в той степени, в какой это будет необходимо Управляющей организации;

3.3.8. Выделять своих полномочных представителей для оперативного решения вопросов, возникающих в процессе осуществления работ по настоящему договору;

3.3.9. Немедленно сообщать в аварийную службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров коммунальных услуг, ведущих к нарушению качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан, а также к другим негативным последствиям.

3.3.10. Не производить перенос инженерных сетей;

3.3.11. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (Допустимая мощность в доме 4,5 кВт.), дополнительные секции приборов отопления;

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

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

3.3.14. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

3.3.16. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

3.3.17. Не использовать канализацию для строительного и другого мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

3.3.18. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

3.3.19. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.20. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства представляются по соглашению Сторон.

3.3.21. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.22. Проводить ежегодное общее собрание собственников помещений МКД в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса.

3.3.23. Назначить ответственных лиц, из числа собственников помещений МКД, которые будут осуществлять приемку работ, выполняемых Управляющей организацией, и наделить названных лиц правом подписания актов выполненных работ.

3.3.24. Соблюдать требования пожарной безопасности и электробезопасности, немедленно сообщать в управляющую организацию о данных нарушениях и принимать меры к их устранению путем обращения в управляющую организацию.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.4.3. Контроль исполнения управляющей организацией договорных обязательств осуществляется уполномоченным собственниками лицом.

3.4.4. Требовать изменения размера платы в случае не использования коммунальных услуг по причине временного отсутствия.

3.4.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными уполномоченными органами.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.18. настоящего Договора.

3.4.8. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.9. Давать согласие в письменном виде на обработку персональных данных.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Размер платы за содержание общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально площади занимаемого Собственником помещения. Тариф за содержание устанавливается равным 11 рублей 26 копеек за м.кв.

4.2. В случае если Собственник поручает Управляющей компании заключить договор от имени и за счет Собственника с третьими лицами для оказания прочих услуг Собственнику, в таком случае Управляющая компания выступает агентом по сбору денежных средств и передаче их третьим лицам. Размер платы за прочие услуги Собственник определяет с третьими лицами самостоятельно.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, нормативами потребления коммунальных услуг, установленными в Вологодской области органами местного самоуправления или органами государственной власти Вологодской области для населения. Собственнику не запрещено вносить плату за коммунальные услуги напрямую, если у него имеется договоренность с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

4.4. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, содержание и прочие услуги, если такие оказываются Собственнику.

Плата по договору для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание общего имущества, не включающую в себя плату за прочие услуги и работы. Под содержанием понимается перечень услуг указанных в приложении № 2 и № 3 к договору, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

3) плату за прочие услуги.

4.5. Размер платы за дополнительные услуги, указанные в п. 3.2.16. Договора, определяется в соответствии с прейскурантом цен Управляющей организации.

4.6. Услуги по капитальному ремонту указанные в приложении № 4 к данному договору оплачиваются собственниками отдельно сверх тарифа на содержание, установленного п. 4.1. настоящего договора. Решение о размере и порядке оплаты таких услуг принимают собственники на общем собрании.

4.6. Размер платы за работу и услуги, указанные в п.п. 4.1 настоящего Договора, могут быть изменены Общим собранием по предложению Управляющей организации в связи с изменением экономической обстановки, повышением цен на расходные материалы и иных условий, влияющих на деятельность Управляющей организации.

Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее чем за 30 (тридцать дней) до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься повышенная плата путем вывешивания информации на информационных досках подъездов многоквартирного дома, через почту.

4.7. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей организации не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее 3 (третьего) числа месяца, следующего за отчетным.

4.8. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Заказчиками и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Заказчиками в порядке, установленном ЖК РФ.

4.9. Неиспользование 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, утверждаемом уполномоченными органами.

4.10. 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.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом или в одностороннем порядке, письменно уведомив об этом сторону не позднее чем за 30 дней до даты внесения изменений в настоящий договор. В указанный срок сообщение о внесении изменений в договор должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме.

5.2. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и дается 2 месяца для улучшения работы.

5.3. В случае, если Управляющая организация не улучшила качество предоставляемых Собственнику услуг, Собственники могут расторгнуть договор управления досрочно в одностороннем порядке, приняв данное решение на Общем собрании собственников.

5.4. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.5. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах

эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.6. Управляющая организация не несет материальной ответственности, не возмещает Собственнику(ам) убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный материальный ущерб имуществу и моральный вред, если он возник в результате:

- ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- умышленных действий Собственника, жильцов или третьих лиц, грубой неосторожности данных лиц;
- невыполнения Собственником раздела 3.3. договора и Приложения №5 к настоящему договору
- аварии на инженерных сетях или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии, а также в случаях, если инженерные системы или их переустройство выполнены не в соответствии с условиями проекта.
- нарушении Собственником сроков оплаты коммунальных услуг, предусмотренных настоящим договором.

5.7. Управляющая организация не несет ответственность по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание, а также коммунальные услуги.

5.8. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

5.9. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.10. Собственник несет ответственность за следующие виновные действия (бездействия):

- повреждение инженерного оборудования внутри квартиры, самовольное вскрытие технологических помещений, взлом дверей на чердаке, в подвале, самовольное подключение к коллективной антенне, причинение ущерба общему имуществу жилого дома (лестничные площадки, пролеты, прилегающая территория)
- самовольное устройство ящиков, кладовых на лестничных площадках, в подвалах и на чердаках, а также сброс в мусоропровод крупногабаритного мусора
- самовольную перепланировку или переустройство, установку дополнительного санитарно-технического оборудования

нарушение, изменение имеющихся схем работы инженерного оборудования.

5.11. В случаях, не предусмотренных договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.12. Стороны будут стараться разрешить все споры, возникающие из настоящего договора в досудебном порядке. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он рассматривается в суде на территории г. Вологды.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 (два) месяца;
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, с обязательным уведомлением собственника об этом не позже чем за 1 (один) месяц, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае повышения Управляющей организацией тарифов, предусмотренных настоящим договором за содержание общего имущества, предупредив управляющую организацию не позднее чем 30 (тридцать) дней.
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен её правопреемник.

6.3. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицам, указанным в действующем законодательстве.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений принимается Собственником помещения в МКД.

7.2. Собственники помещений МКД Управляющая компания предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись, либо помещением информации на доске объявлений.

7.3. Внеочередное Общее собрание проводится по инициативе Собственника с уведомлением о проведении такого собрания Управляющую организацию.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

8.2. Договор заключен сроком на 2 (два) года.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок.

Управляющая организация	Представитель Собственников
ООО «Управляющая компания «Региональные эксплуатационные системы – 3» Адрес: Россия, 160000, г. Вологда, улица Гагарина, 82 тел/факс. 8 (817-2) 51-84-23 ИНН/КПП: 3525195010 /352501001 ОГРН 1073525017719 Р/с 40702810212000106734 в Вологодском отделении №8638 ОАО «Сбербанк России» К/с 30101810900000000644 БИК 041909644	
Директор _____/Панов А.М./	Директор _____ /_____/

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:
г. Вологда ул. _____

№п/п	Наименование элементов	Описание элементов	Техническое состояние элементов
1.	Подъезд		
1.1.	Отопительные приборы		
1.2.	Оконные блоки		
1.3.	Дверные блоки		
1.4.	Пол		
1.5.	Внутренняя отделка стен		
1.6.	Потолок		
1.7.	Электропроводка и электрооборудование		
1.8.	Информационный стенд/доска объявлений		
1.9.	Ограждения лестничного марша		
1.10.	И др.		
2.	Чердак		
2.1.	Система отопления		
2.2.	Переходные трапы (мостики)		
2.3.	Дверные блоки		
2.4.	Вентиляционная система		
2.5.	Стропила		
2.6.	Освещение		
2.7.	И др.		
3.	Подвал, техническое подполье		
3.1.	Инженерные коммуникации		
3.2.	Дверные блоки		
3.3.	Слуховые окна		
3.4.	Освещение		
3.5.	И др.		
4.	Фундамент		
5.	Капитальные стены		
6.	Перегородки		
7.	Перекрытия		
7.1.	Чердачные		
7.2.	Межэтажные		
7.3.	Подвальные		
7.4.	И др.		
8.	Фасад		
9.	Выступающие элементы здания (балкон, козырек и др.)		
10.	Крыша		
11.	Лифты		
12.	Мусоропровод		
13.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
13.1.	Электроснабжение		
13.2.	Холодное водоснабжение		
13.3.	Горячее водоснабжение		
13.4.	Водоотведение		
13.5.	Газоснабжение		
13.6.	Отопление		
13.7.	И др.		
14.	Крыльца		
15.	Вентиляция		
16.	Внешнее благоустройство территории		
16.1.	Тротуары		
16.2.	Постройки		
16.3.	Площадки (детская, спортивная и др.)		
16.4.	И др.		

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ЖИЛОГО ДОМА**

Обслуживание – поддержание технического и санитарного состояния.

А.) Санитарное содержание – поддержание требуемого санитарного состояния общего имущества и мест общего пользования:

- Уборка мест общего пользования в доме.
- Уборка общественных помещений
- Уборка придомовой территории
- Санитарно-эпидемиологические мероприятия.

Б.) Техническое обслуживание -поддержание нормативных режимов и параметров состояния здания, инженерных систем и оборудования:

- Технический контроль/осмотры:
 1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
 2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
 3. Уплотнение сгонов.
 4. Прочистка канализации.
 5. Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.
 6. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
 7. Укрепление трубопроводов.
 8. Проверка канализационных вытяжек.
 9. Мелкий ремонт изоляции.
 10. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
 11. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
 12. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.
- Подготовка к сезонной эксплуатации:
 1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
 2. Консервация системы центрального отопления.
 3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
 4. Ремонт просевших отмосток.
 5. Утепление оконных и балконных проемов.
 6. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.
 7. Утепление чердачных перекрытий.
 8. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
 9. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
 10. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
 11. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
 12. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
 13. Ремонт печей и кухонных очагов.
 14. Утепление бойлеров.
 15. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
 16. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
 17. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
 18. Ремонт и укрепление входных дверей.
- Наладка/регулировка инженерного оборудования
 1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.)
 2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.)
 3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.)
 4. Прочистка канализационного лежачка.
 5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
 6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
 7. Проверка заземления ванн.
 8. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.)
 9. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
 10. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
 11. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
 12. Регулировка и наладка систем центрального отопления и вентиляции
 13. Промывка и опрессовка системы центрального отопления
 14. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием

*В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений самостоятельно, либо силами Управляющей организации за дополнительную плату.

**На все вышеуказанные в данном приложении виды работ (за исключением пунктов «технический контроль/осмотры» и «Наладка/регулировка инженерного оборудования»), выполняемые управляющей компанией, предоставляется гарантия 6 (шесть) месяцев.

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ**

1. Текущие ремонты – поддержание требуемого уровня технического состояния, устранение неисправностей:
 - Профилактические работы – предупреждение аварий и для продления срока службы инженерного оборудования.
 - Частичная замена конструктивных узлов инженерного оборудования (до 20 %):
 - 1) Фундаменты: Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
 - 2) Стены и фасады: Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
 - 3) Перекрытия: Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
 - 4) Крыши: Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
 - 5) Оконные и дверные заполнения: Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
 - 6) Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
 - 7) Полы: Замена, восстановление отдельных участков.
 - Выполнение ремонта общего имущества по заявкам Собственников:
 - 1) Внутренняя отделка: Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
 - 2) Центральное отопление: Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.
 - 3) Водопровод и канализация, горячее водоснабжение: Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
 - 4) Вентиляция: Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
 - Устранение аварийных ситуаций, непосредственно представляющих угрозу жизни, здоровью или безопасности людей или имущества.

Примечание:

* На все вышеуказанные в данном приложении виды работ, выполняемые управляющей компанией, предоставляется гарантия 6 (шесть) месяцев.

ПЕРЕЧЕНЬ

РАБОТ, ПРОИЗВОДИМЫХ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ЖИЛОГО ФОНДА

Работы по замене отдельных конструктивных

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
2. Капитальный ремонт элементов жилых зданий (инженерные сети в подвальных и чердачных помещениях, внутриквартирные инженерные сети, кровли, швы, фасады, отмостки) при истечении срока службы или при выявлении износа более 50% при обследованиях.
3. Необходимость проведения капитального ремонта выносится на собрание всех жильцов дома и решается общим голосованием. Управляющая компания вносит предложение о проведении капитального ремонта, разработанное на основании осмотров и заявок жильцов дома, разрабатывает и предоставляет сметную документацию и сроки проведения работ.

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Лица, проживающие в жилых помещениях обязаны:

1. использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
 2. осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;
 3. обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;
 4. поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;
 5. немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;
 6. производить текущий ремонт жилого помещения;
 7. своевременно вносить плату за содержание, коммунальные и прочие услуги, если таковые предоставляются;
 8. информировать Управляющую организацию в течение 10 дней об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;
 9. допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников управляющей организации или иных уполномоченных лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;
 10. Порядок и условия переустройства и перепланировки жилого помещения:
 - 10.1. Собственники жилищного помещения или их уполномоченные должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на дома, строения и земельный участок.
 - 10.2. Переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Переоборудование жилых помещений может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.
 - 10.3. Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.
 - 10.4. Собственник и наниматель, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.
 11. при прекращении права собственности на жилые помещения сдавать по акту новому собственнику в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем.
 12. Члены семьи нанимателя имеют равные с ним права пользования жилым помещением.
 13. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.
 14. Выполнять внутренние работы по отделке помещения не реже 1 раза в 5 лет.
- Собственники и наниматели несут иные обязанности, предусмотренные Договором с Управляющей организацией и действующим законодательством.