

**Договор № _____
управления многоквартирным домом**

г.Бийск

«___» _____ 2022 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Бийск, ул./пер. _____, д. №: _____, в лице членов Совета многоквартирного дома, действующие на основании решения общего собрания собственников от «___» _____ г., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ваша управляющая компания», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Кофанова Сергея Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее по тексту- договор управления, договор):

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, его условия являются одинаковыми для всех Собственников в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация осуществляет деятельность по управлению Многоквартирным домом на основании лицензии от 22 апреля 2015 года № 44 на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами.

1.4. Значения понятий, используемых в настоящем Договоре соответствуют определениям, приведенным в законодательных и нормативных правовых актах Российской Федерации, регулирующих жилищные отношения.

1.5. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан - Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации. Собственники помещений в многоквартирном доме, заключив настоящий договор, дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), и их передачу третьим лицам, если этого требуют цели обработки.

1.6. Управляющая организация осуществляет управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора, с учетом решений, принятых общим собранием собственников и (или) Советом многоквартирного дома, в пределах установленной нормами действующего законодательства РФ компетенции.

2. Предмет Договора

2.1. По договору управления многоквартирным домом Управляющая организация за плату по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме обязуется выполнять услуги и (или) работы по содержанию жилого/нежилого помещения (управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества, поставка коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, отведение сточных вод)), а также услуги и (или) работы в порядке и на условиях, определенных настоящим договором, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Условия настоящего договора утверждены общим собранием собственников помещений и считаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников в пределах оплаченных средств. Ответственность Управляющей организации за исполнение договора определяется в пределах финансово обеспеченных обязательств собственниками.

2.3. Работы и услуги осуществляются самостоятельно Управляющей организацией, либо путем привлечения третьих лиц.

2.4. Управляющая организация принимает в управление многоквартирный дом, в составе общего имущества, указанном в *Приложении № 1*, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

2.5. Перечень услуг и (или) работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно минимального перечня услуг и (или) работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, установлен в *Приложениях № 2 и № 3*, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора.

Изменение перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме допускается по согласованию Управляющей организацией и Советом многоквартирного дома.

2.6. Коммунальные услуги предоставляются собственникам ресурсоснабжающими организациями - исполнителями коммунальных услуг на условиях прямых договоров предоставления коммунальных услуг.

2.7. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

2.8. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства РФ.

2.9. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации:

- Внутридомовые инженерные **системы холодного и горячего водоснабжения**, состоящие из трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, расположенных в помещениях общего пользования, стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков. При отсутствии отключающих устройств - до первых сварных соединений на ответвлениях от стояков.
- Внутридомовые инженерные **системы водоотведения**, состоящие из канализационных выпусков, фасонных частей, вытяжных труб, стояков, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений.
- Внутридомовые **системы отопления**, состоящие из трубопроводов и отопительных приборов, расположенных в помещениях общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего/регулирующего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков. При отсутствии отключающих/регулирующих устройств - до первых сварных соединений на ответвлениях от стояков.
- Внутридомовые **системы электроснабжения**, состоящие из общих вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, этажных щитков, осветительных приборов и электрических сетей в помещениях общего пользования до индивидуальных приборов учета электрической энергии.
- Внутридомовые **системы газоснабжения**, состоящие из газопроводов, стояков, ответвлений от стояков к внутриквартирному газовому оборудованию до запорного устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.
- Все **строительные конструкции** за исключением внутренних поверхностей наружных и внутренних стен, оконных и дверных заполнений жилых/нежилых помещений.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, согласно стандартов управления.

3.1.2. Оказывать Собственнику помещения в многоквартирном доме услуги и (или) работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе заключать от своего имени и за счет Собственников договоры: на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, на аварийно-диспетчерское, санитарно-техническое обслуживание, ремонт и обслуживание лифтового и газового оборудования (при наличии), на услуги паспортно-визовой службы, договоры ресурсоснабжения (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение) на приобретение коммунальных ресурсов, поставляемых в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, иные договоры, необходимые для исполнения договора управления, и контролировать их исполнение.

3.1.3. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с ежегодным планом, согласованным Советом многоквартирного дома, либо председателем Совета многоквартирного дома. Принятие дополнительного решения Собственниками по текущему ремонту дома не требуется.

3.1.4. Осуществлять технические осмотры многоквартирного дома, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.5. Обеспечивать доступ к информации, определенной стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ в порядке, установленном нормами действующего законодательства РФ.

3.1.6. Предоставлять услуги паспортно-визовой службы: регистрация граждан по месту жительства собственника, выдача справок, осуществление взаимодействия с уполномоченными органами.

3.1.7. Отражать расчеты с Собственниками помещений в многоквартирном доме на их лицевых счетах (производить начисление, сбор, распределение на лицевые счета и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, текущий ремонт и прочие услуги) собственников, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.8. Выставлять в адрес Собственников помещений в многоквартирном доме платежные документы на внесение платы, определенной условиями настоящего договора.

3.1.9. Осуществлять хранение и ведение переданной Собственниками технической документации, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.10. Рассматривать предложения и заявления, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения, указанных в них недостатков. В течение установленных законом сроков письменно информировать о решении, принятом по заявленному вопросу Собственников помещения в многоквартирном доме.

3.1.11. Выполнять решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренные и не противоречащие нормам действующего законодательства РФ.

3.1.12. Ежегодно предоставлять Совету, либо председателю Совета многоквартирного дома отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.1.13. В случае необходимости выполнения не предусмотренных планом работ по текущему ремонту общего

имущества в многоквартирном доме, стоимость которых превышает годовую сумму, определенную на текущий ремонт, Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет Собственников о необходимости проведения общего собрания для принятия решения о проведении таких работ, их объеме, сроках, стоимости и порядке оплаты путем направления уведомления Совету дома, либо председателю Совета многоквартирного дома. Без решения собственников, и дополнительного финансирования работы не выполняются.

3.1.14. Вести реестр Собственников в установленном законом порядке.

3.1.15. В целях предотвращения угрозы или ликвидации аварийной ситуации, выполнения предписаний государственных органов надзора, в случаях угрожающих здоровью и безопасности граждан при недостаточности денежных средств (при превышении стоимости таких работ годовой суммы, определенной на текущий ремонт) осуществлять все необходимые в вышеуказанных случаях работы, с последующим предъявлением расходов, согласно платежных документов (отдельной строкой в платежном документе), без дополнительного решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

3.1.16. Совершать иные действия, направленные на управление многоквартирного дома в рамках закона и в соответствии с условиями настоящего договора.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Принимать плату, предусмотренную условиями настоящего договора самостоятельно, либо через платежных агентов в соответствии с заключенными с Управляющей организацией договорами.

3.2.3. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником помещения за услуги, предпринимать к нему меры по погашению задолженности (направление претензии, принудительное взыскание задолженности посредством обращения в судебные органы).

3.2.4. Проводить проверку технического состояния систем и оборудования отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, газоснабжения (при наличии) в помещениях, принадлежащих Собственнику помещения в многоквартирном доме, предварительно согласовав время и дату проверки.

3.2.5. На возмещение расходов, связанных с получением сведений, необходимых для ведения реестра собственников за счет средств текущего ремонта дома.

3.2.6. По согласованию с Советом многоквартирного дома, либо с председателем Совета дома заключать договоры о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, размещение оборудования связи, и т.д., если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, при этом принятие дополнительного решения собственниками не требуется.

3.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Собственники помещения в многоквартирном доме обязаны:

3.3.1. Нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем ежемесячного внесения платы за услуги и (или) работы по содержанию жилого/нежилого помещения, своевременной оплаты предъявленных отдельной строкой в квитанциях платежей, связанных с выполненными работами по предписаниям надзорных органов, с устранением последствий аварий, либо угрозы наступления ущерба общему имуществу многоквартирного дома, а также платежи, начисленные Управляющей организацией согласно решений большинства собственников, Совета многоквартирного дома в размере и сроки, определенные условиями настоящего договора.

3.3.2. В целях исполнения договорных обязательств предоставить следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

3.3.3. Содержать принадлежащее ему помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, в том числе находящегося в нем оборудования, инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, газоснабжения в сроки, установленные жилищным законодательством, использовать его по прямому назначению, соблюдать права и законные интересы соседей, правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.4. Обеспечить свободный доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником, к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе путем разбора, вскрытия конструктивных элементов помещения для выполнения ремонтных работ. Доступ

Управляющей организации обеспечивается в заранее согласованное время, а работникам аварийных служб для проведения работ по ликвидации аварии - незамедлительно.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.6. Уведомлять Управляющую организацию о перепланировке и переоборудовании помещений, осуществленных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, с обязательным предоставлением подтверждающих документов.

3.3.7. Заблаговременно согласовывать с Управляющей организацией сроки и порядок проведения работ по текущему ремонту помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, иных ремонтных работ, проведение которых может причинить неудобства другим проживающим.

3.3.8. Предоставить в 10-дневный срок правоустанавливающие документы об изменении площади, об отчуждении, либо приобретении помещения в обслуживаемом многоквартирном доме.

3.3.9. Самостоятельно, за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем ему помещении.

3.3.10. При обнаружении неисправностей и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах немедленно сообщать о них в Управляющую организацию или Аварийно-техническую службу, а при возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей и аварий.

3.3.11. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этих целей на придомовой территории.

3.3.12. Из числа Собственников дома выбрать Совет многоквартирного дома и председателя Совета многоквартирного дома. С момента избрания Совет многоквартирного дома считается наделенным полномочиями в соответствии с жилищным законодательством и настоящим договором, в том числе по осуществлению контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по утверждению актов выполненных работ с правом подписи, а также по совершению иных действий, связанных с выполнением указанных полномочий, при этом для осуществления перечисленных выше функций доверенность от собственников не требуется.

3.3.13. В случае необходимости выполнения не предвиденных и неутвержденных планом работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость которых превышает годовую сумму, определенную на текущий ремонт, принять решение на общем собрании собственников многоквартирного дома о проведении таких работ, их объеме, сроках, стоимости и порядке оплаты.

3.3.14. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Собственники помещения в многоквартирном доме имеют право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, в порядке, определенном нормами действующего законодательства РФ.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения обязательств, в пределах полномочий, определенных условиями настоящего договора.

3.4.3. Требовать в установленном порядке возмещения затрат и убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.4.4. Получать от Управляющей организации информацию, предусмотренную нормами действующего законодательства РФ.

3.4.5. 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 законом порядке.

3.4.6. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим договором.

3.4.7. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества требовать устранения недостатков выполненной работы, оказанной услуги.

3.4.8. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом.

3.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Порядок определения цены договора, ее изменения и внесения платы.

4.1. Цена договора состоит из платы за жилое/нежилое помещение и стоимости иных работ и (или) услуг, определенных условиями настоящего договора.

4.2. Структура платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме состоит из:

1) платы за содержание жилого/нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в

многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) взноса на капитальный ремонт (оплачивается собственниками в порядке, установленном нормами действующего законодательства РФ);

3) платы за коммунальные услуги (оплачиваются Собственниками ресурсоснабжающим организациям - исполнителям коммунальных услуг на условиях прямых договоров предоставления коммунальных услуг.

При возникновении дополнительных расходов, в том числе по оказанию услуг и (или) выполнению работ, связанных с аварийными ситуациями, предписаниями надзорных органов, дополнительных услуг и (или) работ, определенных по решению большинства собственников, а также расходов, по оформлению технической документации) цена договора изменяется на сумму таких расходов и затрат и предъявляется собственникам путем выставления Управляющей организацией отдельной строкой в платежном документе, с указанием наименования работ и размера платежа.

4.3. Размер платы за жилое/нежилое помещение определяется _____ руб. _____ коп. за кв. м. сроком на один год с момента заключения настоящего договора. По истечении года, с даты последнего установления размер платы за жилое/нежилое помещение определяется методом индексирования платы предыдущего периода в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен». При этом ежегодное оформление решением общего собрания собственниками изменения платы не осуществляется.

4.4. Плата за жилое/нежилое помещение по окончании периода ее действия, устанавливается на очередной год одним из нижеперечисленных способов:

- решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации, направленных Совету многоквартирного дома, при этом плата не может быть утверждена собственниками меньше размера платы текущего года, увеличенного на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги, определенный и официально опубликованный в установленном действующим законодательством порядке;

- при отсутствии решения собственников, размер платы за содержание жилого/нежилого помещения на следующий год определяется Управляющей организацией без дополнительного согласования и утверждения собственниками на общем собрании и предъявляется в размере, установленном методом индексирования действующей платы в порядке, определенном п. 4.3. настоящего договора, либо путем сохранения Управляющей организацией, при условии финансовой возможности и технического состояния дома, прежнего размера платы, с изменением стоимости работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

При изменении размера платы за жилое/нежилое помещение на основании внесения изменений в действующее законодательство РФ, денежные средства по соответствующим перерасчетам платы без дополнительного согласования и утверждения собственниками направляются Управляющей организацией и используются в целях проведения текущего ремонта.

4.5. Информацию об изменении размера платы за содержание и обслуживание на очередной календарный год Управляющая компания размещает в платежных документах.

4.6. Размер платы услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом определяется в размере одиннадцати процентов от общей суммы ежемесячного начисления, определенного условиями настоящего договора.

4.7. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется: *при наличии* коллективного (общедомового) прибора учета исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации; *при отсутствии* коллективного прибора учета в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

4.8. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и (или) работы по управлению многоквартирным домом вносится ежемесячно, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным в соответствии с платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом. Расчетный период - один месяц.

4.9. Управляющая организация в качестве оплаты за услуги удерживает в размере тридцати пяти процентов от денежных средств, полученных по договорам о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, размещение оборудования связи, и т.д. Оставшаяся сумма используется на проведение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, ликвидацию аварий, и т.д.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещений, Советом многоквартирного дома.

5.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ в виде отчета по дому, не позже окончания первого квартала календарного года, следующего за отчетным;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.3. В случаях нарушения условий Договора, по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников, общему имуществу Многоквартирного дома.

- неправомерные действия Собственника.

5.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6. Срок действия договора

6.1. Договор заключается с «___» _____ 2022 г. сроком на пять лет.

При отсутствии за месяц до расторжения договора письменного решения Собственников, принятого на общем собрании (с документальным подтверждением результатов голосования по каждому проголосовавшему собственнику), либо заявления Управляющей организации о прекращении настоящего договора управления многоквартирным домом, по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

6.2. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон и имеющих одинаковую юридическую силу.

7. Ответственности сторон

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

7.2. Собственник, не обеспечивший допуск в принадлежащее ему помещение специалистов Управляющей организации и (или) специалистов аварийно-технических служб для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).

7.3. Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственникам (нанимателям, членам их семей), имуществу Управляющей организации, вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования, внутридомовых инженерных систем, нарушения правил пожарной безопасности, правил пользования лифтами, регламента выполнения ремонтных работ в Многоквартирном доме, других правил установленных законодательством и Управляющей организацией, а так же за действия работников, привлеченных к выполнению ремонтных работ в квартире (помещении) Собственника.

7.4. В случае вынесения штрафных санкций надзорными и административными органами в отношении Управляющей организации, за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, если предложенные Управляющей организацией Собственникам работы и услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества не были приняты решением общего собрания, сумма штрафа оплачивается Управляющей организацией из средств, оплаченных Собственниками за содержание и ремонт общедомового имущества.

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

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение (полностью или в части);
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора (форс-мажор).

Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику возникший до заключения настоящего Договора.

Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб, в случае их возникновения в результате:

1) противоправных действий (бездействий) Собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

- 2) установления наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем имуществе многоквартирного дома в нарушение п. 3, ч. 2 ст. 44 ЖК РФ;
- 3) совершения остановки или стоянки транспортного средства в нарушение правил и норм действующего законодательства РФ;
- 4) аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- 5) при неисполнении Собственниками обязанности, предусмотренной п. 3.3.13. настоящего договора.

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника помещения в многоквартирном доме в случае:

- Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания большинства собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация систематически не выполняет условий такого договора, при условии уведомления Управляющей организации об этом не менее чем за два месяца до предполагаемого прекращения действия настоящего Договора, с приложением документальных подтверждений факта проведения такого собрания, и систематического не исполнения обязанностей Управляющей организацией.

Односторонний отказ Собственников помещений в многоквартирном доме от исполнения обязательств может быть произведен только при отсутствии задолженности (после возмещения Управляющей организацией всех понесенных ею расходов, осуществленных при выполнении обязанностей, предусмотренных настоящим договором, а также оплаты всех платежей, предусмотренных условиями настоящего договора, решениями большинства собственников помещений в многоквартирном доме) и при наличии доказательств неисполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, оформленных актом о невыполнении условий Договора, подписанного сторонами по настоящему договору. Уполномоченное лицо Собственников обязано предоставить в Управляющую организацию уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, с приложением подтверждающих документов голосования каждого собственника, принявшего участия в таком собрании (бюллетени или реестр подписей).

При несоблюдении указанных выше условий, расторжение договора в одностороннем порядке возможно только по решению суда.

б) по инициативе Управляющей организации в случае:

- если многоквартирный дом, либо помещения в таком доме окажутся в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- при наступлении обстоятельств, не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора;
- Собственники помещений в многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- Собственник помещения в многоквартирном доме регулярно не исполняет свои обязательства, предусмотренных условиями настоящего договора.

Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственникам помещения в многоквартирном доме должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке по требованию одной из Сторон при существенном нарушении договора другой Стороной. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в тридцатидневный срок.

8.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками. По результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с п. 12. Ст. 162 ЖК РФ, разница между фактическими и запланированными расходами по договору остается в распоряжении управляющей организации при условии надлежащего оказания услуг и (или) выполнения работ.

8.3. Расторжение договора не является основанием для Собственника помещения в многоквартирном доме в прекращении обязательств по оплате и возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, затрат (услуг и работ) связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются на условиях настоящего договора.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

9.2. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора:

- Приложение № 1 «Характеристика многоквартирного дома и состав общего имущества многоквартирного дома»

- Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома»;
- Приложение № 3 «Перечень работ, относящийся текущему ремонту имущества многоквартирного дома»;
- Приложение № 4 «Размер платы за жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме».

10. Реквизиты сторон

Собственник помещения в многоквартирном доме
(представитель):

Управляющая организация:

Директор

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

_____ (Кофанов С.Д.)
(подпись)

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

печать Управляющей организации

Банковские реквизиты:

БИК 040173604

ИНН 2204059285

корреспондентский счет 30101810200000000604

в АЛТАЙСКОМ ОТДЕЛЕНИИ №8644 ПАО
СБЕРБАНК

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

Характеристика многоквартирного дома и состав общего имущества многоквартирного дома

<i>Наименование</i>	<i>Параметры</i>	<i>Примечание</i>
Адрес		
Серия, тип постройки		
Год постройки		
Этажность		
Количество подъездов		
Количество квартир		
Общая площадь МКД		
Общая площадь жилых помещений		
Общая площадь нежилых помещений		
<i>Наименование элемента общего имущества</i>	<i>Параметры ОИ МКД</i>	<i>Примечание</i>
1. Помещения общего пользования		
Лестничные площадки и марши	Количество - _____ ед. Площадь - _____ м ²	
Чердак	Площадь - _____ м ² .	
Подвал	Площадь - _____ м ² .	
Коридоры	Площадь - _____ м ²	
Технические этажи	Площадь - _____ м ²	
Лифтовые шахты	Кол-во лифтовых шахт - _____ ед.	
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента - _____ Материал фундамента - _____	
Стены наружные	Материал стен - _____	
Стены и перегородки внутри подъездов	Материал стен - _____ Материал перегородок - _____	
Перекрытия	Материал перекрытий _____	
Крыши	Вид крыши - _____ Материал кровли: - _____ Площадь кровли - _____ м ² .	
Дверные заполнения	Количество - _____ ед.	
Оконные заполнения	Количество - _____ ед.	
III. Внутридомовые инженерные системы		
Трубопроводы отопления Запорно-регулирующая арматура отопления Тепловые узлы/элеваторные узлы Радиаторы отопления (в местах общего пользования)	Протяженность - _____ м/п Кол-во: (здвижки/краны) - _____ / _____ ед. Кол-во - _____ ед. Кол-во - _____ ед.	
Трубопроводы холодного водоснабжения Запорно-регулирующая арматура	Протяженность - _____ м/п Кол-во: здвижки/краны - _____ / _____ ед.	

холодного водоснабжения		
Трубопроводы горячего водоснабжения	Протяженность - _____ м/п	
Запорно-регулирующая арматура горячего водоснабжения	Кол-во: задвижки/краны _____ / _____ ед.	
Коллективные (общедомовые) приборы учета коммунальных ресурсов – ОПУ)	Вид и кол-во установленных ОПУ 1) _____ 2) _____ 3) _____ 4) _____	
Трубопроводы канализационные	Протяженность - _____ м/п	
Электрические вводно-распределительные устройства (ВРУ)	Кол-во ВРУ - _____ ед.	
Распределительные электрические щиты	Кол-во эл. щитов - _____ ед.	
Сети электроснабжения (подвал, чердак, технические этажи, лест. Клетки)	Протяженность - _____ м/п.	
Светильники	Кол-во - _____ ед.	
IV. Механическое, электрическое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Кол-во - _____ ед.	
Система вентиляции	Количество вентиляционных каналов _____ ед.	
Мусоропроводы	Кол-во - _____ ед.	
Водосточные трубы	Кол-во - _____ ед. Протяженность - _____ м/п	
V. Земельный участок		
Придомовая территория (земельный участок подлежащий содержанию и санитарно-гигиенической очистке)	Усовершенствованное покрытие - _____ м ² грунт - _____ м ² газон - _____ м ²	
Скамейки	Кол-во - _____ ед.	
Урны	Кол-во - _____ ед.	

**Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества
многоквартирного дома.**

Содержание инженерных систем относящихся к ОИ МКД			
<i>Внутридомовые системы отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации</i>			
1	Регулярные осмотры внутридомовых инженерных систем отопления, водоснабжения, водоотведения	Один раз в неделю	Обслуживающая организация
2	Устранение незначительных неисправностей, внутридомовых инженерных систем отопления, водоснабжения, водоотведения, обнаруженных при осмотре: (уплотнение резьбовых соединений, устранение течи трубопроводов и запорной арматуры, мелкий ремонт изоляции, очистка грязевиков, укрепление трубопроводов и т.д.);	По мере необходимости	Обслуживающая организация
3	Промывка системы отопления (без стоимости материалов и механизмов), опрессовка.	Согласно графику	Обслуживающая организация
4	Регулировка и наладка системы отопления и горячего водоснабжения МКД	Перед отопительным периодом	Обслуживающая организация
5	Контроль за параметрами теплоносителя	Ежедневно	Обслуживающая организация
6	Консервация (расконсервация) системы отопления	По мере необходимости	Обслуживающая организация
7	Устранение засора внутридомовых инженерных систем водоотведения (без стоимости механизмов)	По мере необходимости	Обслуживающая организация
8	Проверка исправности канализационных вытяжек	По мере необходимости	Обслуживающая организация
9	Консервация (расконсервация) ливневой канализации	1 раз в год	Обслуживающая организация
<i>Внутридомовые инженерные системы электроснабжения</i>			
10	Регулярные осмотры внутридомовой инженерной системы электроснабжения	2 раза в год	Обслуживающая организация
11	Устранение незначительных неисправностей внутридомовой системы электроснабжения выявленных при осмотре: (мелкий ремонт изоляции, розеток выключателей и т.д.)	По мере необходимости	Обслуживающая организация
12	Замена перегоревших ламп осветительных приборов в помещениях общего пользования (без стоимости материалов)	По заявке	Обслуживающая организация
<i>Содержание общестроительных конструкций</i>			
13	Регулярные осмотры конструктивных элементов, частей элементов и др. оборудования здания	2 раза в год	Обслуживающая организация
14	Устранение незначительных неисправностей оконных и дверных заполнений, люков, поручней (укрепление, регулировка) в помещениях общего пользования МКД	По мере необходимости	Обслуживающая организация
<i>Содержание прочих элементов общего имущества МКД</i>			
15	Устранение незначительных неисправностей скамеек, урн	По мере необходимости	Обслуживающая организация

Комплексное обслуживание лифтов (при наличии)			
16	Аварийно-диспетчерское обслуживание лифтов.	Круглосуточно	Специализированная организация
17	Техническое обслуживание лифтов (регулярные осмотры, регулировка, наладка)	По графику	Специализированная организация
18	Устранение незначительных неисправностей выявленных в процессе осмотра	По мере необходимости	Специализированная организация
19	Ежегодное техническое освидетельствование	Ежегодно	Специализированная организация
19	Ведение и хранение необходимой документации	Постоянно	Специализированная организация
Техническое обслуживание систем газоснабжения *(при наличии), относящегося к ОИ МКД			
20	Аварийно-диспетчерское обслуживание (регистрация обращений заявителей, устранение аварии газопровода)	Круглосуточно	Специализированная организация
21	Техническое обслуживание газопровода (осмотры газопровода, проведение необходимых регламентных работ, устранение незначительных неисправностей при осмотре)	1 раз в год	Специализированная организация
Аварийно-диспетчерское обслуживание			
22	Аварийно-диспетчерское обслуживание (регистрация обращений заявителей, устранение аварии ОИ МКД.)	Круглосуточно	Специализированная организация
Информационное и расчётно-кассовое обслуживание			
23	Начисление, перерасчёт платы за жилое/нежилое помещение и жилищные услуги	Постоянно	Специализированная организация
24	Обработка персональных данных	Постоянно	Специализированная организация
25	Распечатка и доставка квитанций по оплате жилищных услуг	Постоянно, до 6-го числа	Специализированная организация/ Обслуживаемая организация
26	Информационное сопровождение (выдача справок, выписок из л/с и т.п.)	Постоянно	Специализированная организация/Обслуживаемая организация
27	Паспортная служба	Согласно утвержденного графика работы	Специализированная организация
28	Сбор и обработка платежей	Постоянно	Специализированная организация/Обслуживаемая организация
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования МКД, при пятидневной рабочей недели.			
29	Уборка подъезда: 1. Влажное подметание пола лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю	Обслуживающая организация
	2. Мытьё пола: - лестничных клеток и маршей МКД ; -в МКД с лифтовым оборудованием - на 1,2 этажах)	1 раз в месяц 1 раз в неделю	Обслуживающая организация Обслуживающая организация
	3. Влажная протирка перил лестниц, подоконников, почтовых ящиков.	1 раз в неделю	Обслуживающая организация
	4. Влажная протирка: - панелей, плафонов на лестничных площадках, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков;	1 раз в год	Обслуживаемая организация

	- входных дверей	По мере необходимости	
30	Уборка и очистка загрузочных клапанов мусоропровода * (при наличии мусоропровода)	По мере необходимости	Обслуживающая организация
31	Уборка кабины лифта (стен и потолка кабины) * (при наличии лифта)	1 раз в месяц	Специализированная организация
32	Влажная уборка пола кабины лифта (протирка пола) *(при наличии лифта)	2 раза в неделю	Специализированная организация
33	Мытье окон в подъездах	По решению совета дома	Подрядная организация
34	Обметание стен, окон, отопительных приборов	2 раза в год	Обслуживаемая организация
35	Обметание пыли с потолков	1 раз в год	Обслуживаемая организация
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав ОИ МКД, при пятидневной рабочей недели.			
36	Подметание крыльца	Ежедневно	Обслуживающая организация
37	Очистка урн	По мере необходимости	Обслуживающая организация
38	Очистка от штучного мусора придомовой территории	3 раза в неделю	Обслуживающая организация
39	Подметание пешеходных дорожек (выход из подъезда).	Ежедневно	Обслуживающая организация
40	Уборка межквартирных проездов	1 раз в неделю	Обслуживающая организация
41	Уборка отмостки по периметру МКД	По мере необходимости	Обслуживающая организация
Особенности уборки в зимнее время, при пятидневной рабочей недели.			
42	Очистка крыльца от снега	При снегопаде/сразу после снегопада	Обслуживающая организация
43	Прочистка дорожек (не менее 0,5м) на площадках у подъездов	При снегопаде/сразу после снегопада	Обслуживающая организация
44	Прочистка дорожек от снега (не менее 0,5м) вдоль дома	При снегопаде/сразу после снегопада	Обслуживающая организация
45	Очистка площадок у подъездов на всю ширину	После выполнения работ указанных в п.п. 39-41.	Обслуживающая организация
46	Очистка скамеек, очистка урн от снега	После выполнения работ указанных в п.п.39-41.	Обслуживающая организация
47	Посыпание пешеходных дорожек песком выходы из подъездов и вдоль дома. (ширина посыпки не менее 1м.)	При гололедице	Обслуживающая организация
48	Обустройство стоков и канавок для пропуска талой воды при оттепелях	По мере необходимости	Обслуживающая организация
49	Очистка козырьков над входами в подъезд от снега, наледи, сосулек	По мере необходимости	Обслуживающая организация
50	Очистка межквартирных проездов и пешеходных дорожек от снега с применением спецтехники	По мере необходимости	Подрядная организация
Прочие работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка, входящего в состав ОИ МКД (при пятидневной рабочей недели)			
51	Санитарное содержание контейнерных площадок и камер для сбора ТКО (для МКД с лифтами)	ежедневно	Специализированная организация/Подрядная организация

52	Вывоз несанкционированных свалок с применением спецтехники	По мере необходимости	Специализированная организация
53	Покос травы на земельном участке, прилегающем к МКД (без учета расходных материалов и ГСМ)	1 раз за сезон	Обслуживающая организация
54	- Обрезка и удаление сухих веток деревьев и кустарников (без учета расходных материалов и ГСМ) - Формирование крон деревьев и кустарников	По мере необходимости По решению совета МКД	Обслуживающая организация/Подрядная организация Обслуживаемая организация/Специализированная организация
55	Побелка/покраска бордюра на придомовой территории МКД (без учета расходных материалов)	Побелка-1 раз в весенний период; Покраска по мере необходимости	Обслуживающая организация
56	Санитарная очистка подвалов, чердаков, технических помещений относящихся к общему имуществу МКД (без учета применения спецтехники и материалов)	1 раз в год	Обслуживающая организация/Подрядная организация
57	Дератизация (в 9-ти этажных домах)	1 раз в два месяца	Специализированная организация
58	Дезинсекция, дезинфекция	По заявлениям собственников	Специализированная организация
59	Устранение засоров мусоропроводов (при наличии)	По мере необходимости	Подрядная организация

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома

Фундаменты и подвалы			
1	Восстановление повреждённых участков отмостков, вентиляционных продухов и входов в подвалы, ремонт отдельных поврежденных участков цоколя	По решению совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Стены и фасады			
2	Герметизация стыков, частичный ремонт фасадов и их отдельных элементов (козырьков и крылец)	По решению совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Перекрытия			
3	Укрепление отдельных элементов, заделка швов и трещин	По решению совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Крыши			
4	Ремонт повреждённых участков: кровельного покрытия, ограждений крыш, парапетов, вертикальных элементов крыши; восстановление поврежденных участков карнизных свесов, частичное утепление чердачных помещений	По решению общего собрания собственников/ совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Оконные и дверные заполнения			
5	Смена и восстановление отдельных элементов и заполнений в помещениях общего пользования	По решению совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Полы и лестницы в помещениях общего пользования			
6	Восстановление отдельных участков покрытий полов, лестничных маршей и ограждений	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Внутренняя отделка			
7	Восстановление отделки стен, потолков, полов, отдельных участков стен, потолков полов в помещениях общего пользования МКД	По решению совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Отопление			
8	Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы отопления МКД	По решению общего собрания собственников/ совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Водоснабжение			
9	Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой систем холодного и горячего водоснабжения МКД	По решению общего собрания собственников/ совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Канализация			
10	Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы канализации МКД	По решению общего собрания собственников/ совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Электроснабжение и электротехнические устройства			
11	1. Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы электроснабжения МКД 2. Электроизмерительные и диагностические работы	По решению общего собрания собственников/ совета многоквартирного дома Согласно требованиям технического	Подрядная организация Специализированная организация

		регламента	
<i>Вентиляция</i>			
12	Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции МКД	По решению общего собрания собственников/ совета многоквартирного дома	Подрядная организация
<i>Мусоропроводы (при наличии)</i>			
13	Восстановление работоспособности вентиляционных устройств, ремонт мусороприёмных клапанов, шиберных устройств	По решению общего собрания собственников/ совета многоквартирного дома	Подрядная организация
<i>Общедомовые приборы учёта (при наличии)</i>			
14	Восстановление работоспособности общедомовых приборов учёта/узла учёта, элементов и частей элементов, поверочные работы	По решению общего собрания собственников	Специализированная организация
<i>Лифты (при наличии)</i>			
15	Восстановление работоспособности лифта, лифтового оборудования, элементов и частей элементов (материалы)	По решению общего собрания собственников/совета многоквартирного дома	Специализированная организация
<i>Внешнее благоустройство</i>			
16	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, площадок общего назначения, ограждений.	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация