

Договор управления многоквартирным домом

г. _____

« ___ » _____ 20__ г.

Граждане – собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении № 1а к настоящему договору), собственники жилых помещений или владельцы жилых помещений по иным законным основаниям, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм (согласно списку, приведенному в Приложении 1б к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Собственники жилых помещений**, а также собственники нежилых помещений или их владельцы по иным законным основаниям (согласно списку, приведенному в Приложении 1в к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Собственники нежилых помещений**, и именуемые все вместе **Заказчики**, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «УРАЛ» в лице директора Кузьмина Вячеслава Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Салмышская д. 14 (далее – многоквартирный дом). Условия настоящего договора утверждены решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, протокол № _____ от _____.

1.2. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, правилами пользования жилыми помещениями гражданами, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другими правилами, исходящими из ЖК РФ и принятых в целях его исполнения, правовых актов.

1.3. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Общее имущество) приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.4. Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее 3-х дней с момента заключения настоящего договора.

1.5. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Заказчиков и пользователей помещений.

1.6. Пользователями помещениями признаются: Собственники жилых помещений - граждане и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, Собственники нежилых помещений и лица, которым нежилые помещения переданы по договору аренды или безвозмездного пользования, пользующиеся помещениями.

1.7. В целях настоящего договора применяются следующие понятия:

- Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм именуются – **Наймодатели**;

- Собственники нежилых помещений, переданных в аренду (или безвозмездное пользование) иным лицам, именуются – **Арендодатели**;

- лица, пользующиеся помещениями по договору аренды (безвозмездного пользования) именуются – **Арендаторами**;

- общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в порядке, установленном ЖК РФ, именуется – **Общее собрание собственников**.

1.8. Наймодатели действуют по настоящему договору в интересах соответствующих граждан – нанимателей и членов их семей.

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

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

1.9.2. Собственники нежилых помещений – Арендодатели не несут обязанности и ответственность по настоящему договору в части оплаты Управляющей организации работ, услуг по содержанию и ремонту Общего имущества и коммунальных услуг в случаях, если соответствующие обязательства по договорам аренды принадлежащих им нежилых помещений возложены на арендаторов. В указанном случае Управляющая организация самостоятельно заключает с арендаторами таких помещений договоры на предоставление им услуг, связанных с управлением многоквартирным домом.

1.10. Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) с даты его подписания сторонами и действует до 01.04.2018 года

Настоящий договор считается подписанным со Стороны Заказчиков, если его подписали Заказчики, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в данном многоквартирном доме.

1.11. Отдельные условия настоящего договора, а именно:

- перечень работ по ремонту Общего имущества;
- стоимость услуг, работ по содержанию и ремонту Общего имущества;
- размеры платы за управление, содержание и ремонт общего имущества дома для Заказчиков и нанимателей
- порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги;
- лица, уполномоченные Собственниками помещений осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору устанавливаются Общим собранием собственников.

2. Обязанности сторон

2.1. Заказчики (собственники) обязаны:

2.1.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

2.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг (в части, не противоречащей ЖК РФ).

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

2.1.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения.

2.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.1.7. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц пользователей помещений.

2.1.8. Извещать Управляющую организацию в течение 5 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 14 дней.

2.1.9. Своевременно и полностью вносить в кассу Управляющей организации плату за управление, содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества многоквартирного

дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения), капитальный ремонт, вывоз ТБО. **Обслуживание лифта (если имеется)**, а также плату за коммунальные услуги: холодное водоснабжение, водоотведение, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении в размерах установленных общим собранием и нормативными актами.

2.1.10. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения, в случаях не использования Владельцами нежилых помещений нести расходы содержание общего имущества многоквартирного дома.

2.1.11. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов управляющей организации для проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.12. Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения и опломбирования.

2.1.13. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ.

2.1.14. Утверждать на общем собрании план работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту на текущий год с предоставлением решения общего собрания собственников управляющей организации. Выбрать на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома лиц, которым Управляющая организация, будет представлять краткий письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему договору.

2.1.15. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника жилых помещений или Владельца нежилых помещений, в противном случае управляющая организация не несет ответственности за причиненный материальный ущерб имуществу Заказчика и третьих лиц при возникновении аварийных ситуаций.

2.1.16. Ежегодно проводить общие собрания собственников для отчета управляющей организации о выполненных работах и предоставленных услугах, утверждения планов по капитальному, текущему ремонтам, утверждения размеров и порядка платы управляющей организации.

2.1.17. Согласовывать в установленном законом порядке установку дополнительного оборудования, переустройства.

2.1.18. Не проводить работы по обустройству, если указанное не предусмотрено проектом застройки. В случае самовольной перепланировки, переустройства, оборудования, наращивания, собственники и наниматели жилых помещений несут ответственность за причинение материального ущерба третьим лицам.

2.1.19. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

2.1.20. Предоставить по требованию управляющей организации документы, подтверждающие законность перепланировки, переустройства, установки дополнительного оборудования.

2.1.21. Предоставлять достоверные показания индивидуальных приборов учета по холодному водоснабжению в период с 23 по 25 число каждого месяца. Предоставлять управляющей организации беспрепятственный доступ для контрольного снятия показаний.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в течение 5 дней.

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиями их выполнения, в пределах фактически оплаченных средств собственниками.

2.2.3. Предоставлять пользователям помещений следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение путем заключения Управляющей организацией от своего имени договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг в течение десяти дней с даты их обнаружения, а в случаях, если данные недостатки произошли по вине Управляющей организации, то в течение трех дней устранить их.

2.2.4. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты в течение 2-х дней.

2.2.6. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.2.7. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.2.8. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.2.9. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

2.2.10. Рассматривать жалобы и заявления пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков, в сроки предусмотренные российским законодательством.

2.2.11. Представлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном п. 7.1. и 7.2 настоящего договора.

2.2.12. При необходимости, управляющая организация выносит предложение о проведении капитального ремонта общего имущества, в случае если общее собрание собственников не утверждает указанный вид работ, либо не принимают решение, либо на 2-х подряд собраниях отсутствует кворум, управляющая организация освобождается от ответственности за ущерб причиненный вследствие непроведения указанных видов работ, Заказчиком или третьим лицам.

2.2.13 В течение пяти дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.2.14 Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества(объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

2.2.15 Выполнять решения общего собрания собственников при условии соблюдения российского законодательства при принятии (утверждения) решения. Все работы по текущему и капитальному ремонту проводятся при наличии законных оснований и оплаты собственниками указанных работ.

2.2.16 Предоставить услуги по вывозу ТБО, обслуживания лифтов (при наличии) самостоятельно либо посредством заключения договора оказания услуг.

2.2.17 Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений, при наличии законных оснований (решения общего собрания не менее 2\3 голосов от общего числа голосов всех собственников).

2.2.18. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, согласовать письменно с лицами, уполномоченными осуществлять контроль исполнения Управляющей организацией настоящего договора, замену невыполненных работ другими, а при не достижении такого согласия, уведомить пользователей помещений о причинах невыполнения работ, неоказания услуг путем размещения необходимой информации на информационных стендах или на дверях подъездов многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). В случае отсутствия оплаты Заказчика в размере необходимом для проведения работ, управляющая организация самостоятельно принимает решение о проведении работ за счет собственных средств в счет будущих платежей, либо об отказе в проведении указанных работ.

2.2.19. Представлять отчеты и подписывать акты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном п. 7.2. и 7.3 настоящего договора.

2.2.20. Обеспечить пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания этой информации на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома.

2.2.21. Согласовать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальных квартирах и индивидуальных приборов учета по заявлению Заказчиков, нанимателей жилых помещений и арендаторов или предоставить мотивированный отказ в случае несоответствия технических условий установки прибора и технических требований к самому прибору; составить акт об установке прибора учета с фиксацией его начальных показаний.

2.2.22. Уведомлять об условиях настоящего договора Заказчиков, приобретающих права владения на помещения в доме, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, а также разъяснять указанным лицам отдельные условия договора.

2.2.23. Производить сверку показаний ИПУ не более одного раз 3 месяца, но не реже чем один раз в год, с проведением доначисления несоответствующих объемов.

2.3. Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений обязаны:

2.3.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, в течение 5-ти дней с даты заключения настоящего договора, или Соглашений об изменении условий договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке предоставления им коммунальных услуг, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора Наймодатель (Арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

2.3.2. Представить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10-ти с даты заключения настоящего договора, если такая информация не содержится в составе документации, передаваемой Управляющей организации в соответствии с п.1.4 настоящего договора.

Сведения об арендаторах нежилых помещений должны содержать информацию об условиях каждого договора аренды в части распределения обязанностей между Арендодателем и арендатором относительно их обязательств перед Управляющей организацией, связанных с Исполнением Заказчиком условий настоящего договора.

2.3.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 5-ти с даты произошедших изменений.

2.3.4. При принятии решения об изменении размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений относительно размеров

такой платы, установленной настоящим договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения.

2.3.5. При принятии решений об установлении для нанимателей размеров платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги меньше, чем размеры такой платы, установленные настоящим договором, согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 10-ти дней с даты принятия такого решения.

2.3.6. На период не заселения жилых помещений или непредоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества в соответствии с порядком, установленным п.4.2-4.4 настоящего договора, а в случае невозможности соблюсти такой порядок, согласовать с Управляющей организацией иной порядок в любой период действия настоящего договора.

2.3.7. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

2.3.8. При принятии решения о привлечении Управляющей организации к осуществлению функций, связанных с взиманием с граждан в пользу Наймодателей платы за пользование жилым помещением (платы за наем) заключить с Управляющей организацией отдельный договор.

3. Права сторон

3.1. Заказчики имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.1.2. При причинении имуществу Заказчиков или пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанностей по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.2.2. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчиков или пользователей помещений.

3.2.4. При нарушении заказчиками и нанимателями по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном п.5.2.3 настоящего договора.

3.2.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3. Заказчики не вправе

3.3.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологически возможности внутриквартирного оборудования.

3.3.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарным нормативам.

3.3.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.3.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.3.5. Склаживать в местах общего пользования вещи обхода, мебель, мусор.

3.3.6. Склаживать на мусорной стоянке строительный, крупногабаритный мусор.

3.3.7. Устраивать на лестничной клетке кладовки, в подвалах дома- погреба.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, стоимости коммунальных услуг, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

4.1.2. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества определяется в соответствии с условиями, установленными п.п. 1.11 и настоящего договора, на период не менее 1 года, как суммарная стоимость работ, услуг, выполняемых ежемесячно в течение указанного периода, и может быть увеличена в течение периода выполнения таких работ, услуг только при принятии Заказчиками решения о проведении отдельных дополнительных работ по капитальному ремонту Общего имущества.

4.1.3. Стоимость коммунальных услуг определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством, а для нанимателей жилых помещений - дополнительно условиями настоящего договора.

4.1.4. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества и коммунальных услуг для граждан-пользователей помещений определяется из расчета соответствующих размеров платы исходя из цен и тарифов на услуги с учетом применяемых к ним скидок, связанных с мерами социальной защиты граждан, предусмотренных нормами действующего законодательства и правовых актов органов местного самоуправления.

4.1.5. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, а также стоимость коммунальных услуг, формирующих цену договора управления, может корректироваться в связи с порядком пересчета такой стоимости, установленным настоящим договором и действующим законодательством.

4.1.6. Пересчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для Заказчиков и нанимателей при неполном или некачественном выполнении Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору производится в соответствии с правилами перерасчета, определяемыми Правительством РФ, а также в соответствии с порядком, установленным [Приложением № 8](#) настоящего договора.

4.1.7. Оплата Управляющей организации стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества производится путем внесения Наймодателями и пользователями жилых помещений в порядке, установленном п.4.4. настоящего договора, платы за содержание и ремонт жилых помещений, и Собственниками нежилых помещений – платы за содержание и ремонт Общего имущества. И та, и другая плата вместе именуется в настоящем договоре **платой за содержание и ремонт помещений**.

4.1.8. Оплата Управляющей организации стоимости предоставленных ею коммунальных услуг производится путем внесения Заказчиками и нанимателями помещений платы за коммунальные услуги.

4.1.9. Управляющая организация самостоятельно решает вопросы, связанные с получением бюджетных средств на компенсацию ей разницы, возникающей в связи с реализацией работ, услуг по

договору по стоимости, установленной договором, и стоимостью, формирующейся в соответствии с порядком, определенном в п.4.1.4 настоящего договора.

4.1.10. Стоимость работ, услуг Управляющей организации, указанных в п.2.3.3 настоящего договора не включается в цену договора управления. Такие работы, услуги оплачиваются пользователями помещений или Заказчиками по договорным ценам, устанавливаемым Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости на счет, или в кассу Управляющей организации.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений и ее размеры

4.2.1. Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Заказчика пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности Собственников таких помещений на Общее имущество.

4.2.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном п.4.2.1 настоящего договора, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

4.2.3. Ежемесячный размер платы (ежемесячный платеж) по каждому жилому (нежилому) помещению определяется как ежемесячно равномерный.

4.2.4. Размер платы за содержание и ремонт помещений, порядок её внесения, соответствующие ежемесячные платежи или цена обслуживания 1 м² жилого (нежилого) помещения (при необходимости её определения), порядок перерасчета такой платы в связи с невыполнением или некачественным выполнением Управляющей организацией соответствующих работ, услуг устанавливается: в приложении № 8 к настоящему договору и в Соглашениях об изменении условий договора.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение.

4.3.2. Размер платы за коммунальные услуги для Заказчиков и нанимателей определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3.3. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги и порядок ее перерасчета или корректировки определяются правилами, исходящими из правовых актов жилищного законодательства.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.4.1. Внесение платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги осуществляется Заказчиками и нанимателями (далее – плательщики) соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим договором, Управляющей организации на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих плательщиков. Управляющая организация вправе заключить договор с любой организацией на начисление указанной платы для плательщиков – граждан, и на осуществление иных функций, связанных с получением от граждан указанной платы.

4.4.2. Форма и содержание платежных документов для граждан по видам платежей определяются действующим законодательством.

4.4.3. При использовании Управляющей организацией в качестве платежных документов ежемесячных бланков счетов или квитанций на оплату услуг, соответствующие платежные документы представляются плательщикам не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.4. Наймодателям и Собственникам нежилых помещений для оплаты ими услуг, работ Управляющей организации по настоящему договору, а также по договорам, заключенным в соответствии с п.9.4 настоящего договора, Управляющая организация представляет акт об оказанных услугах, выполненных работах в порядке, установленном п.7.3 настоящего договора.

4.4.7. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается: для граждан - до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для Наймодателей и Собственников нежилых помещений – до 5 числа месяца, следующего за истекшим, если иной порядок расчетов между Управляющей организацией и Заказчиком не исходит из настоящего договора.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.2. Если Управляющая организация не вела техническую документацию или вела ее с нарушениями, то она обязана устранить данные нарушения в срок 2 месяца за свой счет.

5.2. Ответственность Заказчиков:

5.2.1. В случае неисполнения Заказчиками обязанностей по решению вопросов проведения текущего и капитального ремонта, и (или) неисполнения Заказчиками обязанностей по оплате таких работ Управляющей организации, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Заказчиками и пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Заказчики обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Список лиц, уполномоченных Заказчиками в соответствии с п.2.1.14 настоящего договора для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору (далее – уполномоченные лица), с информацией об их контактных телефонах, адресах и срок действия их полномочий указываются в Приложении № 8 к настоящему договору и в Соглашениях об изменении условий договора. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее 5 дней с даты принятия такого решения.

7.2. Управляющая организация по окончании каждого отчетного периода обязана предоставить уполномоченным лицам, акт выполненных работ, услуг за прошедший отчетный месяц, а также представить отчет о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям Заказчиков, и пользователей помещений за отчетный месяц. Работы, услуги, поименованные Управляющей организацией в указанном акте, считаются выполненными и оказанными при условии подписания таких актов уполномоченными лицами и Управляющей организацией.

7.3. Подписанные в установленном п.7.2. настоящего договора порядке акты оказанных услуг, выполненных работ являются основанием для подписания соответствующих актов между Управляющей организацией и Наймодателями и Собственниками нежилых помещений в установленных настоящим договором и договорами, указанными в п.9.4 настоящего договора, случаях расчетов между ними на основании актов выполненных работ.

Указанные в настоящем пункте акты подписываются в срок не позднее **3-х** дней после подписания акта, указанного в п.7.2. настоящего договора.

7.4. Управляющая организация в срок не позднее 30 марта представляет уполномоченным лицам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора, который подлежит обязательному рассмотрению на Общем собрании собственников. В отчете указываются:

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренных Приложениями № 3, 4, 5, 8 к настоящему договору, и в Соглашениях об изменении условий договора;

- о соответствии объемов и качества коммунальных услуг нормативным требованиям установленным правилами, исходящих из правовых актов жилищного законодательства;

- о количестве предложений, заявлений и жалоб пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

8. Условия изменения и расторжения договора

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями в следующем порядке:

- соглашения об изменении или дополнении условий договора, распространяющиеся на всех Заказчиков настоящего договора и пользователей помещений, оформляются и подписываются в порядке, установленном п.9.1 - 9.4 настоящего договора;

- соглашения об изменении и дополнении условий, распространяющиеся только на Заказчиков и Управляющую организацию оформляются в порядке, установленном Общим собранием собственников.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, по условиям, предусмотренным п.п. 8.3 - 8.5 настоящего договора, а также по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

8.3. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Заказчиков допускается по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом или заключения договора управления с другой Управляющей организацией при условии возмещения Заказчиками Управляющей организации неустойки в размере месячной стоимости работ и услуг, формирующей цену договора в месяц, следующий за месяцем в котором расторгается настоящий договор.

8.4. Заказчики вправе потребовать от Управляющей организации досрочного расторжения настоящего договора при существенном нарушении договора со стороны Управляющей организации. Под существенными нарушениями договора в указанных целях признаются следующие случаи:

- если Управляющая организация не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 1 месяца с даты, указанной в п.2.5.1 настоящего договора;

- если Управляющая организация при наличии необходимых на то условий не приступила к выполнению работ по ремонту Общего имущества в течение 3 месяцев после сроков начала ремонтных работ, утвержденных общим собранием;

- если Управляющая организация не представила уполномоченным лицам акты выполненных работ в порядке, установленном п.7.2 настоящего договора за 2 периода подряд.

8.5. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении договора со стороны Заказчиков и пользователей помещений. При этом существенным признается нарушение Заказчиками и пользователями помещений обязанностей по оплате Управляющей организации выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 30% от цены договора управления за 6 последующих месяцев, и Управляющая организация предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности.

8.6. При расторжении настоящего договора по основаниям в нем предусмотренным, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по настоящему договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от Заказчиков и пользователей помещений в счет оплаты ими услуг, работ Управляющей организации

по настоящему договору, над стоимостью выполненных Управляющей организацией работ и оказанных услуг по настоящему договору до даты расторжения договора, возвращается непосредственно Заказчикам и пользователям помещений или по решению Заказчиков перечисляется Управляющей организацией лицам, уполномоченным управлять многоквартирным домом, или на специальный счет, указанный в протоколе Общего собрания собственников.

8.7. В случае прекращения у Заказчика права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Заказчика считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

9. Порядок подписания настоящего договора

9.1. Настоящий договор подписывается Управляющей организацией и Заказчиками после утверждения его условий Общим собранием собственников. Протокол такого собрания хранится в порядке, установленном Общим собранием собственников и подлежит представлению Управляющей организации, Заказчикам и лицам, осуществляющим государственный контроль в сфере управления многоквартирными домами по их требованию. Управляющей организации представляется выписка из указанного протокола по соответствующему решению Общего собрания собственников.

9.2. Настоящий договор составлен на _____ листах в количестве 2-х экземпляров по одному экземпляру для каждой из Сторон. Экземпляр договора для Стороны Заказчиков хранится в порядке, установленном Общим собранием.

9.3. После исполнения условия подписания настоящего договора, установленного п.1.10 настоящего договора, Управляющая организация информирует Заказчиков о дате вступления настоящего договора в силу и дате начала управления многоквартирным домом в соответствии с условием, установленным п.2.2.1 настоящего договора, путем размещения соответствующей информации на информационном стенде или на подъездах многоквартирного дома, а Заказчиков – Наймодателей и Собственников нежилых помещений – путем направления им соответствующего письменного уведомления.

9.4. В срок, установленный п.2.2.1 настоящего договора между Управляющей организацией и каждым из Заказчиков – Наймодателей и Собственников нежилых помещений оформляется двухсторонний договор на выполнение работ, оказание услуг во исполнение договора управления, определяющий объем обязательств по настоящему договору соответственно Управляющей организации и каждого Заказчика, подписывающего указанный в настоящем пункте договор.

В указанном в настоящем пункте порядке оформляются договоры между Управляющей организацией и остальными Заказчиками по их требованию в любой период действия настоящего договора.

9.5. Если от лица нескольких граждан – Собственников жилых помещений договор, указанный в п.9.4 настоящего договора, подписывается одним представителем, то допускается оформление одного экземпляра договора для группы Заказчиков, от которых в подписании договора участвует один представитель.

Поручение представителю оформить один экземпляр договора должно исходить из соответствующих полномочий представителя, оформленных в установленном порядке.

10. Прочие условия

10.1. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

10.2. Условия настоящего договора распространяются на Заказчиков, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими договоров, указанных в п.9.4 настоящего договора.

10.3. Если условиями настоящего договора на выполнение отдельных видов работ, услуг

Управляющей организацией предусмотрено заключение отдельных договоров, то такие договоры заключаются Управляющей организацией с каждым из Заказчиков или пользователей помещений.

10.4. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1а - Список Собственников жилых помещений.

Приложение № 1б - Список Наймодателей.

Приложение № 1 в - Список Владельцев нежилых помещений.

Приложение № 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 - Перечень услуг (работ) по управлению.

Приложение № 4 - Перечень работ по содержанию многоквартирного дома и сроки их проведения.

Приложение № 5 - Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей.

Приложение № 6 - Акт обследования объектов.

Приложение № 7 - Перечень платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий.

Приложение № 8 - Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору.

Приложение № 9 - Соглашение об отдельных условиях договора управления на новый период его действия.

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

М.п.

Заказчики:

Сведения о Заказчиках представлены в приложениях № 1а,б,в к настоящему договору

(Ф.и.о. руководителя
организации и ее
наименование) (№ помещ.) (подпись)

М.п.

(Ф.и.о. гражданина) (№ помещ.) (подпись)

(или) Представитель Собственника помещения
от Стороны Заказчиков
по доверенности от _____ № _____
(доверенность прилагается)

(Ф.и.о. представителя) (№ помещ.) (подпись)

М.п. – (для юридического лица)
(и т.д. подписавшиеся Заказчики)

Список Собственников нежилых помещений

№ п/п	Сведения о Владельце нежилого помещения и его представителе, имеющем право подписи настоящего договора (с указанием основания возникновения такого права) *	Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности, иное вещное право, договора аренды	Назначение использования помещения	Общая площадь	Доля в общем имущ-ве многоквартирного дома	Сведения, необходимые для управления (обязанности проводить кап.ремонт)
-------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------	---------------	--------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------

* Если помещение находится во владении более одного лица, по такому помещению делается две записи: по собственнику помещения и по владельцу на иных основаниях

Состав общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:	
	межквартирные лестничные площадки	
	лестницы	
	чердак	
	технический подвал	
	другое	
2.	Крыша	
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	
	фундамент	
	несущие стены	
	плиты перекрытий	
	балконные и иные плиты	
	другое	
4.	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
	окна помещений общего пользования	
	двери помещений общего пользования	
	перила	
	парапеты	
	другое	
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
	система трубопроводов:	
	водоснабжения, включая:	
	- стояки	
	- регулирующая и запорная арматура	
	- другое	
	водоотведения, включая:	
	- стояки	
	- регулирующая и запорная арматура	
	- другое	
	газоснабжения, включая:	
	- стояки	
	- регулирующая и запорная арматура	
	- другое	
	отопления, включая:	
	- стояки	

	- обогревающие элементы	
	- регулирующая и запорная арматура	
	другое	
	система электрических сетей, включая:	
	вводно-распределительные устройства	
	этажные щитки и шкафы	
	осветительные установки помещений общего пользования	
	силовые установки	
	электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии	
	другое	
	общедомовые приборы учёта:	
	воды	
	газа	
	тепловой энергии	
	электрической энергии	
	механическое оборудование, включая:	
	двери лифтовой шахты	
	сетка лифтовой шахты	
	другое	
6.	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № от
7.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе:	
	трансформаторные подстанции, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома	
	тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома	
	коллективные автостоянки	
	гаражи	
	детские площадки	
	другое	

Внимание: данное приложение является примерным и формируется сторонами договора на основании технической документации на многоквартирный дом.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	в течение срока действия договора управления
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями	в порядке, определяемом Управляющей организацией
3. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	в течение срока действия договора управления
4. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг	в порядке, определяемом Управляющей организацией
6. Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	еженедельно по графику такого приема, определяемому Управляющей организацией
7. Осуществление письменных уведомлений Заказчиков и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	в порядке, установленном договором управления
8.* Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения	в течение 20 дней с даты получения
9.*Произведение сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги по требованию пользователя помещения или Заказчиков и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов	не позднее 3х рабочих дней после обращения в Управляющую организацию
10. Осуществление технических осмотров жилых	в день освобождения или в

помещений после их освобождения гражданами	другом порядке, установленном Управляющей организацией
11. Организация выполнения дополнительных услуг работ, по заявкам пользователей помещений	в порядке, установленном Управляющей организацией
12. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта	при необходимости
13. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников	в сроки, установленные договором управления
14. Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ, услуг для их утверждения в Соглашениях об изменении условий договора	за 14 дней до даты проведения Общего собрания собственников
15. Уведомление об условиях договора управления Заказчиков, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, разъяснение указанным лицам отдельных условий договора	в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию
16. Решение вопросов пользования Общим имуществом	в порядке, установленном Общим собранием собственников
17. Ведение кадровой работы	В течение срока договора управления
18. Подготовка, ведение, хранение документации технической документации, переписки, бухгалтерской документации, по общему собранию	В течение срока действия договора управления

Согласно п. 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда управление жилищным фондом включает в себя:

- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с нанимателями и арендаторами.

Перечень работ по содержанию многоквартирного дома и сроки их проведения

Виды работ	Сроки проведения	Объемы работ	Периодичность работ
<p>А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов</p> <p>1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома (прим.: по данному пункту указывается перечень работ).</p> <p>2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома (прим.: по данному пункту указывается перечень работ).</p> <p>3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, и др.).</p> <p>4. Прочистка канализационного лежачка.</p> <p>5. Проверка исправности канализационных вытяжек.</p> <p>6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.</p>			

<p>7. Проверка заземления ванн.</p> <p>8. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.</p> <p>9. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.</p> <p>10. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.</p> <p>Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период</p> <p>1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.</p> <p>2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.</p> <p>3. Снятие пружин на входных дверях.</p> <p>4. Консервация системы центрального отопления.</p> <p>5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.</p> <p>6. Ремонт просевших отмосток.</p> <p>В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период</p> <p>1. Утепление оконных и балконных проемов.</p> <p>2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.</p> <p>3. Утепление чердачных перекрытий.</p> <p>4. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.</p> <p>5. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.</p> <p>6. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.</p> <p>7. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.</p> <p>8. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.</p> <p>9. Утепление бойлеров.</p> <p>10. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.</p> <p>11. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.</p> <p>12. Консервация поливочных систем.</p> <p>13. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.</p> <p>14. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.</p> <p>15. Поставка доводчиков на входных дверях.</p> <p>16. Ремонт и укрепление входных дверей.</p> <p>Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров</p> <p>1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.</p>			
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

<ol style="list-style-type: none"> 2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах. 3. Уплотнение сгонов. 4. Прочистка внутренней канализации. 5. Прочистка сифонов. 6. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках. 7. Укрепление трубопроводов. 8. Проверка канализационных вытяжек. 9. Мелкий ремонт изоляции. 10. Проветривание колодцев. 11. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках. 12. Устранение мелких неисправностей электропроводки. 13. Смена (исправление) выключателей. <p>Д. Прочие работы</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Регулировка и наладка систем центрального отопления. 2. То же вентиляции. 3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления. 4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием. 5. Подготовка зданий к праздникам. 6. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями. 7. Удаление с крыш снега и наледей. 8. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев. 9. Уборка и очистка придомовой территории. 10. Уборка помещений общего пользования. 11. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках. 12. Удаление мусора из здания и его вывозка. 13. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов. 14. Поливка тротуаров и замощенной территории. 			
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

Внимание - приведенный перечень работ является примерным и составлен в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

Приложение № 5
к договору № _____
от " ____ " _____ г.

Приложение № 6
к договору № _____
от " ____ " _____ 20__ г.

**А К Т
обследования объектов**

г. _____

" ____ " _____ 20__ г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители Управляющей организации

(должность, Ф.И.О.)

и Собственник(и) жилого(ых) помещения(й) многоквартирного дома, проживающих (или указываются иные лица, в т.ч. пользователи помещений) _____

(Ф.И.О., номер(а) квартиры(р), иные сведения)

удостоверили факт произошедшего _____ на
срок _____ часов в результате _____
(причина перебоя)

(указываются другие нарушения по конкретным объектам и перечень повреждения имущества)

Подписи сторон:

От Управляющей организации

Собственник(и) жилого(ых)
помещения(й) многоквартирного дома
(или иные лица)

М.П.

Приложение № 7*
к договору № _____

от "___" _____ г.

**Перечень платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене
внутриквартирного оборудования и установочных изделий**

№ пп	Наименование работ
1.	Смена вентильной головки для смесителей холодной и горячей воды
2.	Смена вышедших из строя и не подлежащих ремонту: - унитаза со смывным бачком - фаянсового умывальника а) без смесителя б) со смесителем (типа "Елочка") - смесителя: а) с душем б) без душа - водоразборного крана
3.	Установка запорной арматуры БС10А (КГЗУ) к смывному бачку
4.	Ремонт смывного бачка со сменой шарового крана, резиновой груши, поплавка, перелива, седла, коромысла
5.	Смена сиденья к унитазу
6.	Замена полотенцесушителя на прибор улучшенной модели
7.	Смена в квартире разбитых жильцами стекол
8.	Замена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в коммунальных квартирах)
9.	Смена неисправного выключателя, переключателя или штепсельной розетки для открытой и скрытой проводки или замена на выключатель другой модели
10.	Смена неисправного потолочного патрона
11.	Смена неисправной штепсельной розетки для потолочного патрона для открытой и скрытой проводки или смена на розетку другой модели
12.	Смена неисправного замка - врезного – накладного
13.	Смена оконных и дверных ручек
14.	Открытие входной двери (в случае утери жильцами ключа от входной двери) со вскрытием двери и последующей пристрожкой и подгонкой с заготовкой планки или вставки в обвязку полотна
15.	Замена дверных полотен

* Еще раз обращаем внимание, что приложение № 7 не является обязательным. См.комментарий (п.25) к п.2.5.3 проекта договора

№ пп	Наименование работ
16.	Врезка глазка во входную дверь квартиры
17.	Установка контрольных электрических счетчиков в квартирах коммунального заселения - на готовый щиток - с установкой щитка для электросчетчика
18.	Настилка линолеума улучшенного качества с устройством плинтусов
19.	Смена сантехприборов и водоразборной арматуры на приборы улучшенной модели или импортного производства - унитаза и бачка типа "Компакт" - ванно-душевого смесителя - умывальника а) без смесителя б) со смесителем - смесителя типа "Елочка" - ванны
20.	Выполнение отделочного ремонта в квартирах - отбивка штукатурки - перетирка штукатурки а) стен б) потолков - ремонт штукатурки площадью до 10 м ² известковым раствором а) стен б) потолков - разборка плиточной облицовки без сохранения материала: а) полы б) стены - облицовка стен керамической плиткой - установка специальных плиток: а) карнизных или угловых (фасонных) б) цокольных или плинтусных в) специальных (мыльницы, полочки, крючки и т.п.) - улучшенная масляная окраска ранее окрашенных поверхностей с очисткой от загрязнений, с расчисткой старой краски до 30% и проолифливанием: а) полов б) стен в) дверей гладких г) дверей филенчатых д) потолков е) окон - известковая окраска ранее окрашенных поверхностей: а) стен б) потолков - улучшенная клеевая окраска ранее окрашенных поверхностей:

№ пп	Наименование работ
	а) стен
	б) потолков
	- окраска поверхностей вододисперсионной краской:
	а) стен
	б) потолков
	- окрашивание металлических поверхностей масляными составами:
	а) радиаторов ребристых, труб, регистров
	б) решеток, трубопроводов диаметром до 50 мм
	- смена обоев высшего качества
	- оклейка потолков обоями
	- отделка поверхности паркетных полов, бывших в эксплуатации:
	а) механизированная
	б) ручная
	- покрытие паркетных полов лаком за 3 раза по готовой поверхности
21.	Смена водогрейной колонки на прибор улучшенной модели
22.	Смена газовой бытовой плиты на улучшенную модель
23.	Устранение засоров, произошедших по вине проживающих:
	- в трубопроводах
	- в санитарных приборах

Срок исполнения и стоимость работ определяются после поступления заявки по согласованию с заявителем.

Внимание – приведенный перечень работ является примерным.

**Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору
(Порядок)**

1. Действие указанного в настоящем приложении Порядка распространяется на период с 01.04.2013г. по 01.04.2018г.

2. Устанавливается следующий перечень работ по текущему ремонту общего имущества, подлежащий выполнению Управляющей организацией:

Объекты выполнения работ	Виды работ	Сроки проведения
1. Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.	В течение года, после утверждения общим собранием
2. Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.	В течение года, после утверждения общим собранием
3. Перекрытия	Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.	В течение года, после утверждения общим собранием
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.	В течение года, после утверждения общим собранием
5. Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.	В течение года, после утверждения общим собранием
6. Межквартирные перегородки	Усиление, смена, заделка отдельных участков.	В течение года, после утверждения общим собранием

Объекты выполнения работ	Виды работ	Сроки проведения
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.	В течение года, после утверждения общим собранием
8. Полы	Замена, восстановление отдельных участков.	В течение года, после утверждения общим собранием
9. Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.	В течение года, после утверждения общим собранием
10. Центральное отопление	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.	В течение года, после утверждения общим собранием
11. 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.	В течение года, после утверждения общим собранием
12. Электроснабжение и электротехнические устройства	Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.	В течение года, после утверждения общим собранием
13. Вентиляция	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.	В течение года, после утверждения общим собранием
14. Специальные общедомовые технические устройства	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам,	В течение года, после утверждения общим собранием

Объекты выполнения работ	Виды работ	Сроки проведения
	устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.	
15. Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.	В течение года, после утверждения общим собранием

3.* Планирование работ по капитальному ремонту осуществляется в порядке, установленном частью 1 и пп.20, 21, 22 части 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

4. Плата за содержание и ремонт помещений вносится в следующем порядке:

- за услуги, работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества	– ежемесячно, в течение срока действия настоящего Порядка равномерными платежами
- за работы по текущему ремонту общего имущества	– ежемесячно в течение срока действия настоящего Порядка равномерно
- за работы по капитальному ремонту общего имущества -	– ежемесячно в течение срока действия настоящего Порядка равномерно

5. Для расчетов за содержание и ремонт жилых помещений с нанимателями, проживающими в муниципальных жилых помещениях по договорам социального найма применяется цена _____ руб. на 1 м² общей площади жилых помещений.

6. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из тарифов, устанавливаемых в порядке, определяемом действующим законодательством.

7. Для внесения гражданами платежей за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги Управляющая организация использует следующие платежные документы:

- для обязательных платежей - счета на оплату,
- для оплаты пеней – счета на оплату пеней.

8. Устанавливается следующий порядок осуществления Управляющей организацией функций, связанных с начислением и получением платежей граждан за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги:

- расчетным центром Управляющей организации,
- ОАО «Оренбургская финансовая информационная система «ГОРОД»

Указанная организация уполномочена Управляющей организацией :

- осуществлять начисления платежей граждан и Собственников жилых помещений;
- выставлять гражданам платежные документы для внесения платы;
- производить сверку расчетов с гражданами;
- производить пересчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате.

9. Лицами, уполномоченными Заказчиками осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязанностей по договору управления, являются:

- (или один представитель)

_____	_____	_____
(ФИО или наименование юр.лица и ФИО руководителя)	(№ помещ.)	(Контактный телефон)
(или группа лиц)		
_____	_____	_____
(Ф.И.О.)	(№ помещ.)	(Контактный телефон)
_____	_____	_____
(Наименование юридического лица ФИО руководителя)	(№ помещ.)	(Контактный телефон)

УТВЕРЖДЕНО

Протокол собрания
собственников помещений
от _____ № _____

УТВЕРЖДЕНО

Управляющая организация

(подпись) (ФИО руководителя)

« ____ » _____ 20 ____ г.

М.п.

Соглашение
об отдельных условиях договора управления на период его действия
с _____ по _____
(Соглашение)

1. Настоящее Соглашение составлено в связи с пересмотром отдельных условий договора управления многоквартирным домом _____ (адрес дома) от _____, заключено в соответствии с п.1.11 и п.1.12 договора и (дата) распространяет свое действие на период действия договора управления с _____ по _____.

2. Устанавливается следующий перечень работ по текущему ремонту Общего имущества, выполняемых Управляющей организацией по настоящему договору:

Объекты выполнения работ	Виды работ	Сроки проведения	Объемы работ	Стоимость работ

3. Устанавливается следующий перечень работ по капитальному ремонту Общего имущества, выполняемых Управляющей организацией по настоящему договору:

Объекты выполнения работ	Виды работ	Сроки проведения	Объемы работ	Стоимость работ

4. Плата за содержание и ремонт помещений вносится в следующем порядке:

- за услуги, работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества	– ежемесячно, в течение срока действия настоящего Порядка равномерными платежами
- за работы по текущему ремонту общего имущества	– ежемесячно, в течение срока действия настоящего Порядка равномерными платежами
- за работы по капитальному ремонту общего имущества -	– ежемесячно, в течение срока действия настоящего Порядка равномерными платежами

5. Цена оплаты 1 м² жилого (нежилого) помещения для Заказчиков составляет:

- при ежемесячном внесении платы - _____ руб.

6. Для расчетов за содержание и ремонт жилых помещений с нанимателями, проживающими в муниципальных жилых помещениях по договорам социального найма применяется цена _____ руб. на 1 м² общей площади жилых помещений.

7. Устанавливается следующий порядок осуществления Управляющей организацией функций, связанных с начислением и получением платежей граждан по договору

- расчетным центром Управляющей организации,
- ОАО «Оренбургская финансово информационная

Указанная организация уполномочена Управляющей организацией :

- осуществлять начисления платежей граждан и Собственников жилых помещений;
- выставлять гражданам платежные документы для внесения платы;
- производить сверку расчетов с гражданами;
- производить пересчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате.

8. Лицами, уполномоченными Заказчиками осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязанностей по договору управления, являются:

- (или один представитель)

(ФИО или наименование юр.лица
и ФИО руководителя)

(№ помещ.)

(Контактный телефон)

(или группа лиц)

(Ф.И.О.)

(№ помещ.)

(Контактный телефон)

(Наименование юридического лица
ФИО руководителя)

(№ помещ.)

(Контактный телефон)