

Договор №
управления многоквартирным домом

г. Жуковский

2013 г.

_____, паспорт _____, являющийся на основании свидетельства о регистрации права собственности от _____, серия _____ № _____, собственником квартиры № _____, общей площадью _____ кв. м, в многоквартирном доме по адресу: г. Жуковский, ул. _____, дом № _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЖКХ-Сервис» (далее по тексту «Управляющая организация») в лице Генерального директора Соловьевой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников жилых помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, согласованных с Управляющей организацией.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

- 2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений, проживающим в многоквартирном доме.
- 2.2. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией за плату, в течение срока, установленного настоящим договором, услуг по управлению (Приложение № 2), услуг и работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества (Приложение № 3), предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме, а также осуществление иной деятельности направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом.
- 2.3. Площадь помещений многоквартирного дома, обслуживаемая Управляющей организацией на условиях настоящего договора – _____ кв.м. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики определяется Общим собранием собственников помещений дома, в соответствии с Техническим паспортом на многоквартирный дом (Приложение № 5).
- 2.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (Акт – Приложение № 4) и в соответствии с перечнем работ и услуг, приведенным в Приложении № 3.
- 2.5. Управляющая организация обеспечивает проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ. Вопросы проведения капитального ремонта многоквартирного дома регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору и соответствующим решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложениями к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
- 3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам их семей, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение.
Для этого от своего имени в интересах Собственника заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством предоставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.
- 3.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.1.5. Информировать Собственников помещений о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.
- 3.1.6. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги. Принимать плату за вышеуказанные услуги от всех арендаторов помещений Собственников.
- 3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 3-х часов с момента поступления заявки по телефону.
- 3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных, картотеку регистрационного учета граждан), а также документацию, полученную от ранее действующей управляющей организации в соответствии с перечнем по Акту приема-передачи, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с предоставленными Собственниками данными регистрационного учета. По требованию Собственника знакомить их с содержанием указанных документов.
- 3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 3.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.
- 3.1.12. Информировать Собственника в письменной форме в платежном документе (или иным способом) Собственника об изменении размера платы за:
- коммунальные услуги - не позже даты выставления платежных документов по новым ценам и тарифам;

-содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально его доле в общем имуществе многоквартирного дома, установленной на общем собрании собственников, - не позже даты выставления платежных документов по новым ценам.

3.1.13. Обеспечить Собственника информацией о графике работы организаций и служб, телефонах аварийных служб, путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.14. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией конечных и начальных показаний приборов.

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

3.1.16. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.17. По требованию Собственника производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.18. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, путем информации на общем собрании собственников.

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

3.1.20. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.21. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры.

3.1.22. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственника и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству, в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки и составления акта, устанавливающего фактическое количество проживающих, вправе произвести перерасчет в соответствии с данными составленного акта.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Осуществить капитальный ремонт общего имущества в объеме и сроки, определенные решением общего собрания Собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора, в пределах накопленных на расчетном счете Управляющей организации средств, перечисленных Собственником помещений дома на капитальный ремонт. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация выносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны: необходимый объем работ по капитальному ремонту, общая стоимость работ по капитальному ремонту, сроки проведения работ по капитальному ремонту, порядок финансирования капитального ремонта, сроки возмещения расходов Управляющей организации на капитальный ремонт и размеры их оплаты Собственником, прочие, связанные с проведением капитального ремонта, условия.

3.2.5. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственника, о чем Управляющая организация обязана проинформировать последних. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственника осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных стендах.

3.2.6. Производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории городского округа Жуковский нормативов потребления.

3.2.7. По согласованию с Собственниками размещать информацию о технических службах, необходимых для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Собственника.

3.2.8. Требовать предоставление доступа в жилое или нежилое помещение Собственника в заранее согласованные с ними сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, целостности на них пломб (не чаще 1 раза в 6 месяцев), а в целях ликвидации аварий - незамедлительно.

3.2.9. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям с согласия Собственника.

3.2.10. В соответствии с подпунктом а) пункта 117, пунктом 119 главы XI Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» Управляющая организация, в случае наличия у Собственника задолженности по оплате коммунальных услуг три и более месяцев, в течение 30 дней со дня передачи ему письменного предупреждения (уведомления) в порядке, указанном данным Постановлением, вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг (кроме отопления и холодного водоснабжения), технически доступных для приостановления их предоставления в жилое помещение Собственника-должника. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2-х календарных дней со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности.

3.2.11. Требовать от Собственника-должника возмещения всех затрат, связанных с ограничением и/или приостановлением предоставления коммунальных услуг по причине задолженности по оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. В течение 30 дней после вступления в силу решения общего (очного или заочного) собрания собственников многоквартирного дома заключить настоящий Договор с Управляющей организацией на техническое обслуживание и содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае неподписания Договора управления одним из собственников многоквартирного дома Управляющая организация руководствуется решением общего собрания.

3.3.2. В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (*контактные телефоны, адреса*), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

- 3.3.3. Предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.
- 3.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.
- 3.3.5. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.
- 3.3.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.
- 3.3.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях в Управляющую организацию.
- 3.3.8. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы, как за себя, так и за лиц, пользующихся его помещением.
- 3.3.9. Возместить Управляющей организации все затраты, связанные с ограничением и/или приостановлением предоставления коммунальных услуг по причине задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги.
- 3.3.10. Соблюдать следующие требования:
- а) не производить перенос инженерных сетей;
 - б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
 - в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
 - г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
 - д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
 - е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
 - ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
 - з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
 - и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
 - к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.
- 3.3.11. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории.

При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.12. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты (собственники жилых помещений).

При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Собственник обязан оплатить услуги, рассчитанные в соответствии с фактическим количеством проживающих.

3.3.13. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и уполномоченных ею лиц в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, снятия показаний приборов учета и их опломбирования, для выполнения необходимых ремонтных работ и ликвидации аварий, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.14. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

3.3.15. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.16. Выбрать на общем собрании собственников помещений Совет Дома для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

В этой связи Совет Дома, избранный собственниками в соответствии с порядком, установленным ЖК РФ, и наделенный собственниками соответствующими полномочиями, также обладает контрольными функциями в отношениях с Управляющей компанией в части исполнения настоящего договора, в рамках действующего законодательства.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору независимые экспертные организации. Привлекаемые для контроля организации должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

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

3.4.5. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами.

3.4.6. Контролировать через Совет дома качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома и коммунальных услуг.

3.4.7. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Размер платы за оказание услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества устанавливается в размере _____ рублей в месяц за 1 кв. м. общей площади помещения, принадлежащего собственнику, и действует в течение отчетного периода.

Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке изменять размер платы ежегодно (но не чаще 1-го раза в год), не более чем на 15 %, исходя из калькуляций затрат на текущий ремонт, изменений тарифов на топливно-энергетические ресурсы.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется стоимостью услуг и работ:

- по содержанию общего имущества – _____ рублей;
- по текущему ремонту – _____ рублей;
- аварийно-техническая служба – _____ рублей;
- по обслуживанию лифтов – _____ рублей;
- управленческие расходы – _____ рублей;
- по вывозу ТБО – _____ рублей;

а также стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых по объемам потребленных ресурсов в многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями настоящего Договора.

4.2.1 Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета общий размер платы Собственников за коммунальные услуги не может превышать стоимости объема услуг, зафиксированного общедомовыми приборами учета.

4.2.2. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов ежемесячно не позднее **десятого** числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.2.3. Собственники вносят плату за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе.

4.2.4. Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг.

4.2.5. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством, и информирует Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, путем размещения соответствующих объявлений на подъезде дома, либо направлением письма в адрес Совета Дома.

4.2.6. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

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

4.3.1. Плата за жилое помещение (капитальный ремонт) и коммунальные услуги, вносится Собственниками на расчетный счет Управляющей организации на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков. Оплата может производиться в банках и иных организациях, указанных в платежных документах.

4.3.2. Собственник производит расчеты с Управляющей организацией на основании норм потребления и тарифов, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления в следующих случаях:

- если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета;
- при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию;
- при нарушении пломб на индивидуальных приборах учета в помещении.

4.3.3. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.

4.4. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

5. Ответственность сторон

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

5.1.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно. Размер пени за несвоевременную оплату услуг указывается отдельной строкой в платежном документе.

5.1.3. При нарушении Собственником требований п. 3.3.4. и п. 3.3.5 Договора Управляющая организация, после предупреждения Собственника, вправе выставить счет за устранение последствий нарушения указанного пункта.

5.1.4. Собственники, не обеспечивающие допуск должностных лиц Управляющей организацией и (или) специалистов организаций имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профосмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий, перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.1.5. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.2. Условия освобождения от ответственности:

5.2.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.2.2. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

5.2.3. Управляющая организация не несет ответственность за:

- противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использование собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечение собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварии, произошедшие не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;

- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.
-

6. Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, решение принимается на общем собрании собственников помещений;

б) по инициативе управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае недостатка финансирования; в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

6.1.2. По соглашению сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае смерти Собственника, со дня смерти.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8. Форс-мажор

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента, принятия решения общим собранием собственников о заключении такого договора, а равно с момента подписания собственником реестра собственников жилых помещений дома – Приложения № 1 - или самого договора.

Начало действия Договора с « » **201** года. Договор заключен до « » **201** года.

9.2. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

9.3. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления за 30 дней до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11. Адреса и реквизиты сторон

Собственник (представитель собственника по доверенности)

Управляющая организация

ООО «ЖКХ-Сервис»
Юридический адрес:
140180 Московская область
г. Жуковский, ул. Гризодубовой д. 2/10
тел. 8(49648) 1-08-00 факс 8(49648) 5-31-27

Генеральный директор
ООО «ЖКХ-Сервис»

Е.А. Соловьева
М.П.

**РЕЕСТР
собственников жилых помещений**

№ кв.	ФИО собственника жилого помещения	Паспортные данные собственника жилого помещения. Для юрид. лица № Свидетельства о гос. регистрации	Наименование и номер документа, подтверждающее право собственности	S общая	Доля в праве общей собственности %	Подпись
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						

Генеральный директор
ООО «ЖКХ-Сервис»

Е.А. Соловьева

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.
3. Заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг.
4. Начисление и сбор платы за коммунальные услуги (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения), взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг.
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.
6. Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
7. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок.
8. Информирование граждан- Собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги.
9. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта.

Собственник (представитель собственника):

_____/_____
(подпись) (расшифровка)

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «ЖКХ-Сервис»

Е.А. Соловьева
(подпись)

**Перечень
услуг и работ по содержанию и текущему ремонту
общего имущества в многоквартирном доме**

№ № п/п	Наименование работ	Периодичность		
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования				
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	___7___ раз(а) в неделю	но не реже предусмотренного нормативами* по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8	
2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	___1___ раз(а) в неделю		
3.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	___1___ раз(а) в месяц		
4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	___12___ раз(а) в год		
5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	___4___ раз(а) в год		
6.	Уборка чердачного и подвального помещения	12 раз(а) в год		
7.	Подготовка зданий к праздникам	4 раз(а) в год		
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома				
8.	Подметание земельного участка в летний период	___7___ раз в месяц		
9.	Полив тротуаров	По мере необходимости		
10.	Убора мусора с газона, очистка урн	___14___ раз в месяц		
11.	уборка мусора на контейнерных площадках	___28___ раз в месяц		
12.	Полив газонов	По мере необходимости		
13.	Стрижка газона	По мере необходимости		
14.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости		
15.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период.		
16.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов.	___14___ раз в месяц		
17.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде.	По мере необходимости. Начало работ не позднее 1 часов после начала снегопада.		
18.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости		
19.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости		
20.				
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора				
21.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно		
22.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости		
23.				
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации				
24.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	___4___ раз(а) в год		
25.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период		
26.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости		
27.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымоventилиационных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		
28.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		
29.				
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
30.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежачка ___24___ случаев в год. Проверка исправности канализационных вытяжек ___12___ проверок в год. Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах - ___12___ проверок в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - ___1___ раз в год.		
31.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности		
32.	Поверка и ремонт коллективных приборов	Количество и тип приборов требующих проведения		

	учета	поверки 4 шт.		
33.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно		
34.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно		
35.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно		
36.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов		
37.				
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения				
38.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение __30__ минут; на системах канализации в течение __30__ минут; на системах энергоснабжения в течение __30__ минут после получения заявки диспетчером.		
39.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли - __1__ сутки(ок), нарушение водоотвода - __1__ сутки(ок), замена разбитого стекла - __1__ сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - __1__ суток, неисправность электрической проводки оборудования - __0,5__ часов, неисправность лифта - __0,5__ часов с момента получения заявки.		

Собственник (представитель собственника):

_____/_____
(подпись) (расшифровка)

Управляющая организация:

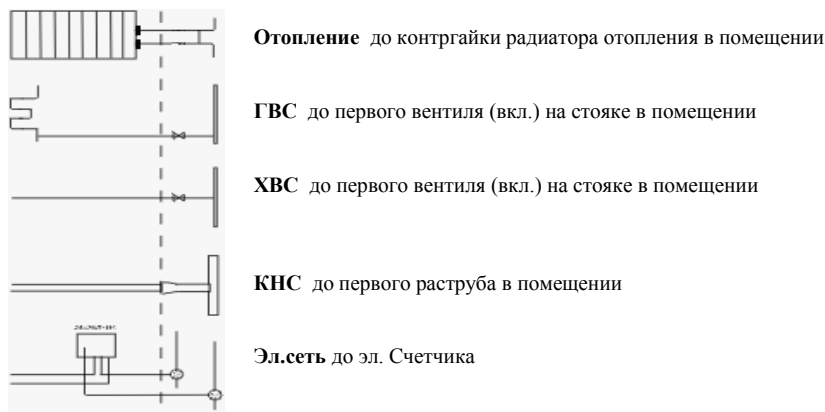
Генеральный директор
ООО «ЖКХ-Сервис»
Е.А. Соловьева
(подпись)

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования
между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «ЖКХ-Сервис» именуемым в дальнейшем "**Управляющая организация**", с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем "**Собственник**" и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей организацией** и **Собственником** обозначена пунктирной линией на схеме.
2. **Заказчик** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Собственника** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей организации**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Собственником** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.
6. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Собственника** и/или **Управляющей организации**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Собственников**, имуществу **Управляющей организации** или третьих лиц, несет **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника***

** В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.*



Собственник (представитель собственника):

_____/_____
(подпись) (расшифровка)

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «ЖКХ-Сервис»
Е.А. Соловьева
(подпись)

**Общее имущество многоквартирного дома,
в отношении которого осуществляется работы по Договору управления.
Характеристика конструктивных элементов и инженерного оборудования дома.**

Общие сведения о доме

Адрес	Московская область, г. Жуковский, ул.
Год ввода в эксплуатацию	
Вид здания	
Количество этажей	
Количество подъездов	
Количество квартир	
Количество лифтов (в т.ч. грузовых)	
Количество мусорокамер	
Объём здания, куб. м.	
Общая полезная площадь, кв. м	
Жилая площадь, кв. м.	
Тип входной двери	

Характеристика конструктивных элементов и инженерного оборудования дома

Каркас здания	
Фундамент	
Наружные стены	
Внутренние стены	
Перекрытия	
Перегородки	
Кровля	
Полы	
Окна	
Инженерные сети	
Центральное отопление	
Водопровод	
Канализация	
Вентиляция	
Электропроводка	
Электроосвещение	
Мусоропровод	
Технические помещения	
Техническое оборудование	
Придомовая территория	

Собственник (представитель собственника):

_____/_____
(подпись) (расшифровка)

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «ЖКХ-Сервис»

Е.А. Соловьева
(подпись)