ДОГОВОР № \_\_/\_\_/МКД

об управлении многоквартирным домом

 г.Куса "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г.

 **Собственники многоквартирного дома №\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_ в г. Куса,** именуемые в дальнейшем «Собственник», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015г. №\_\_\_/\_\_\_-\_\_\_ с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Универсальное предприятие коммунального хозяйства»**, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Крылова Георгия Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и владельцев помещений в многоквартирном доме и утверждены решением общего собрания (протокол № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г.).

1.2. 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, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г № 491, Федеральным законом РФ № 294-ФЗ от 26.12.2008, Федеральным законом РФ № 261-ФЗ от 23.01.2009, Постановлением правительства РФ № 354 от 06.05.2001, Постановлением правительства РФ № 493 от 11.06.2013, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003, Постановлением Губернатора Челябинской области № 266 от 17.03.2014, Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляемыми деятельность в сфере управления многоквартирными домами», Постановлением Правительства РФ № 410 от 14.05.2013 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - управление многоквартирным домом с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставлением коммунальных и иных услуг Собственникам, членам их семей, нанимателям и членам их семей, поднанимателям (далее - нанимателями), арендаторам, субарендаторам (далее - арендаторам) и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее, так же – владельцы).

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам, нанимателям и арендаторам в соответствии с [пп. 3.1.2](#Par57) - [3.1.4](#Par67) настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в [п. 2.1](#Par30) настоящего Договора, а также 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 и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества (Приложение № 2) к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, а так же других услуг согласно Перечню предоставляемых Управляющей компанией коммунальных и других услуг (Приложение № 3) к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.4. Начислять и принимать от Собственников, нанимателей и арендаторов плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно выставленному платежному документу.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.

3.1.5. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.6. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя или арендатора по настоящему Договору в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения [п. п. 4.6](#Par188), [4.7](#Par189) настоящего Договора.

3.1.7. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, уведомить ТСЖ и владельцев о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки ТСЖ и/или владельца в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Обеспечить выполнение работ 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 120 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.10. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.11. Организовать и вести прием Собственников, нанимателей и арендаторов по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить соответственно Собственнику, нанимателю или арендатору извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Уведомить Собственника, нанимателя или арендатора о месте и графике их приема по указанным вопросам.

3.1.12. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.13. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственникам (нанимателями, арендаторам) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.14. Предоставлять или организовать предоставление, Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

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

3.1.16. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.17. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с [п. 4.17](#Par203) настоящего Договора.

3.1.18. В течение действия указанных в Перечне работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками, арендаторами, нанимателями. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.19. Информировать в письменной форме , Собственников, арендаторов и нанимателей об изменении размера платы за помещение пропорционально их доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги не позднее 5 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с [разделом 4](#Par176) настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.20. Обеспечить выдачу платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за оплачиваемым.

3.1.21. Осуществлять работы по приему и оформлению в установленном порядке требуемой документации для регистрации (снятия с регистрационного учета) по месту жительства (месту пребывания) граждан Российской Федерации в соответствии с действующим законодательством РФ.

 По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.23. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения владельца согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.24. По требованию, Собственников, нанимателей и/или арендаторов производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и 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).

3.1.25. Предоставлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца (квартала), следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество претензий, предложений, заявлений и жалоб и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.3. В течение срока действия настоящего Договора по требованию представлять квартальные (ежемесячные) отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.31. На основании заявки, Собственника, нанимателя и/или арендатора направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или его помещению(ям).

3.1.32. Представлять интересы Собственника, нанимателя и/или арендатора в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.33. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.34. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы в случае прекращения действия Договора.

3.1.35. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.36. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.37. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.38. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору ([раздел 6](#Par218) Договора).

3.1.39. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.1.40. Довести до сведения, Владельцев информацию о саморегулируемой организации (далее - СРО), членом которой является Управляющая организация, путем размещения информации на информационных стендах (досках) в подъездах или иным способом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственников, нанимателей и арендаторов внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, нанимателем и/или арендатором, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями [п. 4.4](#Par185) настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями [п. п. 4.1](#Par179) - [4.2](#Par181) настоящего Договора предложения по установлению на предстоящий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме/перечней работ и услуг, предусмотренных Приложениями к настоящему Договору).

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. 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, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.3.2. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.3. Доводить до Собственников на их общем собрании отчет Управляющей организации.

3.3.4. Осуществлять организацию общих собраний Собственников помещений по вопросам использования общего имущества ([п. 3.1.33](#Par107) настоящего договора).

3.3.5. Содействовать выполнению Собственниками (нанимателями, арендаторами) требований положений Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими:

3.4.Собственники помещений Многоквартирного дома:

3.4.1.Предоставляют право Управляющей организации и передают ей функции по ведению регистрационного учета по месту жительства и месту пребывания граждан Российской Федерации и иных граждан в Многоквартирном доме.

 3.4.2. Предоставляют право Управляющей организации заключать от имени Собственников договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими и иными организациями и осуществлять получение денежных средств с Собственников за оказанные коммунальные услуги.

3.4.3. Обязаны своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.4.4. Обязаны при неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.4.5. Обязаны обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.4.6. Обязаны сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.7. Обязаны 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 в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.4.8. Собственники обязаны предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.5.Собственники помещений многоквартирного дома имеют право:

3.5.1. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

3.5.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.5.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ

УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенных в Перечне услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме к настоящему Договору.

4.2. Размер вознаграждения Управляющей организации входит в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения и составляет \_\_\_\_% от размера платы, предусмотренной в п. 4.3. настоящего Договора.

4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается за 1 кв. метр площади, которая составляет на 2015 год \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за квадратный метр общей площади помещения.

4.4. Ежемесячная плата за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в установленном порядке.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего акта.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки [(п. 4.6)](#Par188) на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией.

4.8. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

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.

5.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ

ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями [п. п. 6.2](#Par231) - [6.5](#Par238) настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть представлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника, нанимателя или арендатора.

 Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя или арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя или арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии и Владельца.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, нанимателя или арендатора, права которого нарушены. При его отсутствии Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю или арендатору), второй - Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- органы управления приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

в) в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.2. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, Собственниками.

7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника, нанимателя или арендатора по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.4. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор заключен на срок \_\_\_\_ месяцев с "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г. по "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ г.

8.2. При отсутствии решения органов управления, либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1 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 месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2.Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.3 Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

9.3.1. Состав общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 1).

9.3.2. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 2).

9.3.3.Перечень предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг (Приложение № 3).

11.РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель многоквартирного дома № \_\_ по улице | ООО «Универсальное предприятие коммунального хозяйства» |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в городе Куса | ИНН/КПП 7417021077/741701001  |
|  | ОГРН 1117417000601 |
|  | 456940, Челябинская область, г.Куса, ул. Лунная,д.21-1 |
|  | тел./факс (351)54 3-48 45 |
|  | Р/с 40702810372150071206 в Челябинском отделении № 8597 К/с 30101810700000000602 БИК 047501602 |

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Крылов Г.Н./

Приложение № 1

 к договору об управлении

многоквартирным домом

№ \_\_\_/\_\_\_/МКД от \_\_\_.\_\_\_.2015 г.

Состав общего имущества в многоквартирном доме

1.Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе:

- межквартирные лестничные площадки;

- лестницы;

- коридоры;

- чердаки;

- технические подвалы.

2.Крыши.

3.Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:

- фундаменты;

-плиты перекрытий;

- несущие стены;

- иные ограждающие несущие конструкции.

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:

- окна и двери помещений общего пользования;

- перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции.

5.Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

6.Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

7.Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, внутридомовая система отопления;

Внутридомовая система электроснабжения.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Собственник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Управляющая организация\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 2

 к договору об управлении

многоквартирным домом

№ \_\_/\_\_\_/МКД от \_\_\_.\_\_\_.2015г.

## Переченьобязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

|  |  |
| --- | --- |
| Вид работ | Периодичность |
| **1. Содержание помещений общего пользования** |
| Подметание полов во всех помещениях общего пользования | 1 раз(а) в неделю |
| Мытье полов в подъездах в теплое время (декабрь, январь, февраль, март -подметание) | 1 раз(а) в неделю |
| Мытье окон в подъезда  | 1 раз в год |
| Мытье подоконников в подъездах | 1 раз в месяц |
| Обметание потолков и стен от пыли  | 2 раза в год |
| Стрижка газонов | 2 раз(а) в сезон |
| Подрезка деревьев и кустов 1 раз в год  |  |
| Текущий ремонт детских и спортивных площадок, 1 раз в год до 01 июня  элементов благоустройства |  |
| Подметание земельного участка в летний период | 2 раз(а) в неделю |
| Уборка мусора с газона, очистка урн | 3 раз(а) в неделю |
| Уборка мусора на контейнерных площадках | 6 раз(а) в неделю |
| Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов | По мере необходимости. Начало работ – не позднее 5 часов после начала снегопадов |
| Вывоз твердых бытовых отходов | 6 раз(а) в неделю |
| Вывоз крупногабаритного мусора  |  1 раз в месяц |
| **2. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** |
| Укрепление водосточных труб, колен и воронок | 2 раз(а) в год |
| Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования | По мере необходимости в течение (период устранения неисправности) |
| Ремонт, регулировка, промывка, расконсервация систем центрального отопления, ремонт и укрепление входных дверей, установка пружин | 1 раз(а) в год |
| **3. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт** |
| Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств: |  2 раза в год |
| Проверка исправности канализационных вытяжек | 4 раз(а) в год |
| Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах | 2 раз(а) в год |
| Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов | 1 раз(а) в год |
| Аварийное обслуживание | Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения |
| Дератизация | 2 раз(а) в год |
| Дезинсекция | 2 раз(а) в год |

|  |  |
| --- | --- |
| Проверка и ремонт коллективных приборов учета |  По мере необходимости |
| **4. Устранение аварии и выполнение заявок населения** |
| Устранение аварии: |   |
| на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения | в течение 10 минут после получения заявки диспетчером |
| на системах канализации | в течение 20 минут после получения заявки диспетчером |
| на системах энергоснабжения | в течение 30 минут после получения заявки диспетчером |
| Выполнение заявок населения: |   |
| Протечка кровли | 1 сутки(ок) |
| Нарушение водоотвода | 1 сутки(ок) |
| Замена разбитого стекла | 2 сутки(ок) |
| Неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования | 1 суток(ок) |
| Неисправность электрической проводки оборудования | 2 часов |

### Дополнительные работы по ремонту общего имущества

**Фундаменты:**

1. Устранение повреждений фундаментов частичное.

2. Ремонт внутридомовых и наружных дренажей.

3. Восстановление (ремонт) освещения и вентиляции подвала.

4. Восстановление (ремонт) приямков.

5. Восстановление (ремонт) отмостков.

6. Восстановление (ремонт) вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты.

**Каменные, кирпичные, железобетонные стены:**

1. Устранение повреждений стен, в том числе в подвалах и чердаках.

2.Восстановление креплений выступающих деталей фасада, включая лепные украшения.

3.Восстановление (ремонт) стальных деталей крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, ухваты водосточных труб и др.).

1. Окраска, побелка , ремон стен помещений общего пользования.

**Деревянные стены:**

1. Устранение крена, просадок, выпучивания стен.

2. Устранение (ремонт) разрушений штукатурки и обшивки.

3. Восстановление и модернизация теплозащиты стен.

4. Уплотнение стыков с установкой нащельников, конопаткой пазов между венцами, заделкой щелей и трещин.

5. Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен.

6. Восстановление (ремонт) стальных деталей крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, ухваты водосточных труб и др.).

 **Балконы, козырьки, лоджии и эркеры:**

1. Ремонт несущих конструкций балконов

 **Перекрытия:**

1. Устранение повреждений перекрытий.

 **Полы:**

1. Устранение повреждений полов в местах общего пользования многоквартирного дома.

2. Окраска деревянных полов.

3. Ремонт полов.

 **Крыши:**

1. Устранение протечек кровли.

2. Восстановление (ремонт) вентиляционных устройств (оборудования).

3. Восстановление (ремонт) продухов вентиляции.

4. Восстановление (ремонт) дымовых и вентиляционных труб.

5. Восстановление (ремонт) выходов на крышу.

6. Восстановление (ремонт) парапетов, архитектурных деталей и т. д.

7. Восстановление (ремонт) систем водоотвода.

11. Ремонт примыканий и заделка стыков.

12. Ремонт, утепление дверей с лестничных площадок на чердак.

 **Окна, двери, световые фонари:**

1. Восстановление (ремонт) дверей в помещениях общего пользования.

2. Восстановление (ремонт) окон в помещениях общего пользования.

3. Утепление дверей в помещениях общего пользования.

4. Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов.

 **Лестницы:**

1. Ремонт металлических косоуров.

2. Устранение повышенных прогибов площадок и маршей.

3. Ремонт ограждений, поручней и предохранительных сеток.

4. Ремонт, замена перил.

5. Окраска металлических элементов лестниц.

6. Устройство, ремонт пандусов.

 **Теплоснабжение:**

1. Ремонт, модернизация внутридомовых тепловых сетей.

2. Ремонт, промывка отопительных элементов.

3. Ремонт, модернизация центральных и индивидуальных тепловых пунктов.

4. Восстановление теплоизоляции систем теплоснабжения.

5. Ремонт элеваторного узла.

6. Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств.

 **Горячее водоснабжение:**

1. Ремонт, замена внутридомовых сетей горячего водоснабжения.

2. Ремонт бойлеров, котлов подготовки горячей воды.

3. Теплоизоляция сетей горячего водоснабжения.

4. Окраска сетей и устройств горячего водоснабжения.

 **Газоснабжение:**

1. Ремонт сетей внутридомовых сетей газоснабжения.

 **Внутридомовое электрооборудования:**

1. Ремонт, замена шкафов вводных и вводно-распределительных устройств.

3. Ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования.

4. Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей.

5. Ремонт, замена этажных щитков и шкафов.

6. Ремонт, замена приборов учета и регулирования общего пользования.

7. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования.

 **Водопровод и водоотведение**

1. Ремонт, замена внутридомовых сетей водоснабжения.

2. Ремонт, замена внутридомовых сетей канализации.

3. Ремонт, замена неисправных приборов учета и регулирования водоснабжения.

4. Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования.

Собственник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Управляющая организация\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 3

 к договору об управлении

многоквартирным домом

№ \_\_\_/\_\_\_/МКД от \_\_\_.\_\_\_.2015 г.

ПЕРЕЧЕНЬ

предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг

**Отсутствуют**

Собственник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Управляющая организация\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_