

Договор управления многоквартирным домом № _____

г. Жуков

«___» _____ 2016 г.

Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования городское поселение город Жуков Калужской области «ЖилСервис» (МУП «ЖилСервис») в лице директора Попова Алексея Павловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и гр. _____ - собственник жилого помещения по адресу: г. Жуков, ул. (пр.) _____, д. _____, кв. _____, документ, удостоверяющий личность собственника:

(вид документа, серия, номер, кем и когда выдан)

документы, подтверждающие наличие права собственности на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме: _____,

общая площадь _____ кв.м., доля собственности _____
или представитель Собственника, в лице _____,
документ, удостоверяющий личность представителя собственника:

(вид документа, серия, номер, кем и когда выдан)

действующий в соответствии с полномочиями, основанными на _____

именуемый в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) по адресу: г. Жуков, ул. _____, д. _____,

проводившегося _____ (дата / период проведения общего собрания) в форме _____ (совместного присутствия / заочного голосования), на котором принято решение о выборе в качестве способа управления МКД управление управляющей организацией, а также принято решение о выборе управляющей организации в лице МУП «ЖилСервис», оформленные протоколом № _____ от _____ г.

1.2. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений и определены решением общего собрания Собственников помещений в МКД проводившегося _____ (дата / период проведения общего собрания) в форме _____ (совместного присутствия / заочного голосования), оформленным протоколом № _____ от _____ г.

1.4. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

1.5. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 1.13, 1.14, 2.1, 3.2.4, 3.3.11.

1.6. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется

перечнем общего имущества, утвержденным Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в отношении которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что в случае, если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Постановления Правительства от 13 августа 2006 г. № 491.

1.7. В состав работ по содержанию общего имущества входят работы текущего и капитального ремонта, предусмотренные приложениями № 2, 4, 9 Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также работы, включенные в состав работ по содержанию общего имущества Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

1.8. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества, составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год и не подлежат отдельному утверждению на общем собрании собственников помещений.

1.9. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

1.10. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома, члены совета дома), если иное не установлено настоящим Договором.

1.11. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно (до выбора нового уполномоченного лица) могут быть исполнены членом совета дома, а при его отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

1.12. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги.

1.13. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы для работы с неплательщиками, устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережению, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, а также выплаты вознаграждения.

1.14. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника муниципального имущества (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

1.15. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях» при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

1.16. Сведения о Собственниках помещений и лицах, проживающих в помещении Собственника, мерах социальной поддержки, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, карточка собственника помещения, правоустанавливающие документы и пр.).

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему договору Управляющая организация принимает на себя обязательства по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом по адресу: **Калужская область, Жуковский район, город Жуков, ул. _____ дом №. _____**, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю) помещения в МКД, членам его семьи, иным пользующимся помещением лицам (далее - Потребители), оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД, деятельность.

2.2. Состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, дата начала оказания и (или) выполнения, их периодичность и сроки выполнения указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.5. Перечень коммунальных услуг, предоставление которых Потребителям обеспечивается в рамках договора управления, указан в Приложении № 4 к настоящему Договору.

Управляющая организация приступает к выполнению работ и оказанию услуг в рамках предмета настоящего Договора, перечисленных в п. 2.3. - 2.5. настоящего Договора с _____

2.6. Граница эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником указана в Приложении № 5 к настоящему Договору.

2.7. Сведения об Управляющей организации, указание которых в настоящем Договоре является обязательным, содержатся в Приложении № 6 к настоящему Договору.

2.8. Собственник переуступает Управляющей организации право требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) (далее – Предыдущая организация) денежных средств, поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от Предыдущей организации, направляются на текущий и капитальный ремонт общего имущества.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, выполнение работ, оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

3.1.3. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов, внесение в техническую документацию на МКД изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии МКД в

соответствии с результатами проводимых осмотров состояния МКД, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

3.1.4. В сроки, установленные законодательством РФ, проводить технические осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров использовать при составлении планов и мероприятий по ремонту и содержанию общего имущества МКД. По требованию Собственника (нанимателя) помещения предоставлять результаты осмотров общего имущества МКД для ознакомления.

3.1.5. В сроки, установленные в законодательстве РФ и настоящем Договоре, проводить работы (оказывать услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

3.1.6. Предоставлять Потребителям коммунальные услуги в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства РФ и настоящего Договора.

3.1.7. В целях обеспечения Потребителей коммунальными услугами от своего имени заключить договоры с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на поставку тепловой и электрической энергии, горячей и холодной воды, прием сточных вод.

3.1.8. В целях содержания общего имущества МКД от своего имени заключить договоры с соответствующими организациями на обслуживание наружных газовых сетей, вентканалов и дымоходов, санитарную обработку подвалов и мусорокамер (дератизация, дезинфекция), механизированную уборку снега (в зимнее время), проведение технического обслуживания лифтов, ежегодного освидетельствования лифтов и страхование гражданской ответственности при эксплуатации опасных производственных объектов (лифтов), вывоз и захоронение твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритного мусора, а также прочие, необходимые для исполнения настоящего Договора, работы и услуги.

3.1.9. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД (по тел. _____) и своевременно устранять аварии на общем имуществе МКД.

3.1.10. Производить начисление платы Собственнику (нанимателю) помещения за работы и услуги, установленные в п. 4.1. Договора, обеспечивая доставку счета-квитанции или счета в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.11. Производить при обращении Потребителей проверку правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности или переплаты за жилое помещение и коммунальные услуги, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки выдавать Собственнику (нанимателю) помещения документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.12. Осуществлять рассмотрение иных обращений Потребителей и принимать по ним соответствующие меры в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.13. Информировать в письменной форме Собственника (нанимателя) помещения о размерах тарифов и нормативах потребления коммунальных услуг или об их изменении не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

3.1.14. Принимать от Потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Потребителями сведений об их показаниях.

3.1.15. Предоставлять Собственнику (нанимателю) помещения в МКД справки, выписки из домовой книги, финансового лицевого счета на данное помещение.

3.1.16. Вручить Собственнику Руководство по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также выдавать уведомления по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств с _____

3.1.18. Обеспечивать соблюдение требований Стандарта раскрытия информации

организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731.

3.1.19. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.1.20. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять уполномоченному собственникам лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), письменный отчет об исполнении условий настоящего Договора за предыдущий год, а при его отсутствии разместить отчет на сайте управляющей организации. Отсутствие решения Собственников помещений о не принятии письменного отчета в установленный Договором срок является его акцептом.

3.1.21. Заключить с уполномоченным собственниками лицом соглашение о взаимодействии.

3.1.22. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, для работы с неплательщиками, на устранение актов вандализма, ликвидацию аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств. 15% средств полученных от использования общего имущества используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

3.2.2. Требовать своевременного и в полном объеме внесения Собственником (нанимателем) помещения в МКД платы за выполненные работы и оказанные услуги в рамках предмета настоящего Договора, уплаты неустойки (штрафов, пеней).

3.2.3. Самостоятельно, соблюдая установленные законодательством РФ периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирным домом, привлекать третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

3.2.4. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные перечнем работ и услуг, утвержденным общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственника. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту). Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственника осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.5. Требовать в соответствии с законодательством РФ допуска в заранее согласованное с Потребителем время в занимаемое Потребителем помещение своих представителей (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.6. Осуществлять в соответствии с законодательством РФ проверку достоверности передаваемых Потребителем сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в помещении, путем посещения помещения, в котором установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.7. В случае выявления по результатам проверки, указанной в п. 3.2.6. настоящего Договора, несоответствия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета потребления коммунальных услуг, предоставленных Потребителем, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании зафиксированных показаний приборов учета.

3.2.8. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Потребителем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.9. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.10. В порядке, установленном законодательством РФ осуществлять ограничение и (или) приостановление подачи в помещение коммунальных ресурсов в случае неполного внесения Собственником (нанимателем) платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственник (наниматель) обязан:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилым помещением и Правила содержания общего имущества МКД, не нарушать права и законные интересы других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах, а именно:

- использовать помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ;

- обеспечивать сохранность жилого помещения;

- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

Соблюдать предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные и иные обязательные требования.

3.3.2. Исполнять требования, предусмотренные в Руководстве по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также требования Управляющей организации указанные в Уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков, ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с требованиями указанных Руководства и Уведомления, а также с условиями настоящего Договора.

3.3.3. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

3.3.4. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

3.3.5. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.3.6. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие

поверку.

3.3.7. Допускать в порядке, установленном законодательством РФ, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.3.8. Допускать в порядке, установленном законодательством РФ, представителей Управляющей организации в занимаемое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время.

3.3.9. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, и предоставлять иную информацию, необходимую для выполнения управляющей организацией своих обязанностей по договору управления.

3.3.10. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

3.3.11. Собственник (наниматель) помещения дает свое согласие Управляющей организации на обработку своих персональных данных, а также персональных данных членов своей семьи и иных лиц, проживающих в занимаемом им помещении, для достижения целей в рамках предмета настоящего Договора.

Для исполнения договорных обязательств Собственник предоставляет следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

3.3.12. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

3.3.13. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.14. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации;

3.3.15. Своевременно сообщать в Управляющую организацию о выявленных иных неисправностях, повреждениях на общем имуществе МКД, ином оборудовании, строительных конструкциях, препятствующих выполнению Управляющей организацией работ, оказанию услуг в рамках предмета настоящего Договора.

3.3.16. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления, и, в необходимых случаях, согласования с Управляющей организацией.

3.3.17. Не нарушать самовольно пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное

вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.3.18. Обеспечивать проведение проверок установленных за свой счет индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установки прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять в Управляющую организацию копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства РФ об обеспечении единства измерений.

3.3.19. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.20. Не совершать действий, связанных с отключением МКД от снабжения электроэнергией, водоснабжения и теплоснабжения.

3.3.21. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 часов, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

3.3.22. Предоставлять Управляющей организации не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца, показания индивидуальных приборов учета, делая соответствующую запись в платежном документе.

3.3.23. Осуществлять перепланировку и (или) переустройство помещения в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

3.3.24. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника (нанимателя) или иных лиц, использующих помещение, либо в связи с нарушением пп. 3.3.9., 3.3.12., 3.3.13., 3.3.16., 3.3.19, 3.3.20 настоящего Договора, возместить соответствующие расходы Управляющей организации.

3.3.25. Рассматривать обращения и претензии Управляющей организации в сроки, установленные в настоящем Договоре.

3.3.26. Собственники нежилых помещений обязаны заключать договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией и установить контейнер для сбора ТБО по согласованию с Управляющей организацией.

3.3.27. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.4. Собственник (наниматель) имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное получение коммунальных услуг и выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.4.2. Через Совет многоквартирного дома либо на общем собрании собственников помещений участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов таких работ.

3.4.3. На перерасчет платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе, в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления, в порядке, установленном Правительством РФ.

3.4.4. Собственник (наниматель) вправе по своему выбору:

- вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

- поручать другим лицам внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги вместо себя любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и настоящему Договору;
- вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;
- осуществлять предварительную оплату за жилое помещение и коммунальных услуг в счет будущих месяцев;
- получать сведения о состоянии расчетов по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги (лично или через своего представителя).

3.4.5. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполняемых работ и услуг, оформления и предоставления акта проверки.

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

3.4.7. Требовать в случаях и порядке, установленными законодательством РФ, изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия в занимаемом жилом помещении.

3.4.8. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иную информацию, которую Управляющая организация обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.4.9. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Собственник (наниматель) помещения производит оплату за следующие работы (услуги):

- управление многоквартирным домом;
- содержание общего имущества многоквартирного дома, в том числе вывоз и захоронение ТБО и крупногабаритного мусора.
- текущий ремонт общего имущества МКД;
- коммунальные услуги (теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение);

Расчетным периодом оплаты указанных в настоящем пункте работ (услуг) устанавливается один календарный месяц.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД, включая плату за услуги по управлению МКД, указан в п. 4.7. настоящего Договора и определен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

При этом, объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и не жилого помещения и оплачивается Собственником в соответствующих размерах.

4.4. Установление платы за жилое (нежилое) помещение на новый срок, а также изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется по

основаниям и в порядке, предусмотренными законодательством РФ, с учетом предложения Управляющей организации, и оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору, за исключением случаев, предусмотренных п. 4.5., п. 4.6. настоящего Договора.

4.5. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения за расчетный период в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги за расчетный период осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ.

Собственники помещений 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.

4.7. Размер платы за жилое (нежилое) помещение установлен на основании решения общего собрания собственников от _____, оформленного протоколом № ____ от _____ на срок 1 год до _____ (дата) в следующих размерах:

- за услуги по управлению МКД, за содержание общего имущества МКД: ____ руб. ____ коп. за один кв. м. общей площади помещения Собственника;
- за текущий ремонт общего имущества МКД: ____ руб. ____ коп. за один кв. м. общей площади помещения Собственника.

4.8. Оплата за оказанные Управляющей организацией услуги по Договору осуществляется Собственником (нанимателем) помещения ежемесячно по счету-квитанции - для физических лиц или счету - для юридических лиц.

4.9. Размер неустоек (штрафов, пеней) за нарушение Собственником (нанимателем) условий настоящего Договора, указывается в направляемом ему Управляющей организацией отдельном платежном документе.

4.10. Оплата Собственником (нанимателем) помещения по счету, счету-квитанции осуществляется в срок до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации через банк, кассу Управляющей организации, иными способами, не запрещенными законодательством РФ.

4.11. Неиспользование Собственником (нанимателем) либо иными Потребителями помещения не является основанием для невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

4.12. Управляющая организация оставляет за собой право корректировать размер платы по итогам финансового года в соответствии с уровнем инфляции, определяемым Министерством экономического развития РФ.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Собственник несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.3. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все возникшие в результате этого последствия в соответствии с законодательством. В частности, Собственник несет ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего

имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников (нанимателей) помещений в МКД в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба, за исключением случаев, причинения ущерба не по ее вине.

5.5. Основанием для привлечения Управляющей организации к ответственности в рамках предмета настоящего Договора является регистрация факта нарушения условий настоящего Договора Управляющей организацией посредством составления в порядке и сроки, предусмотренные законодательством РФ, соответствующего акта о ненадлежащем исполнении принятых на себя обязательств.

5.6. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственника и лиц, проживающих в помещении Собственника;

- использования Собственником общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечения исполнения Собственником своих обязательств, установленных настоящим Договором.

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.7. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных п. 4.10 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.8. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору, и если они возникли после подписания настоящего Договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии Сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора управления, могут быть урегулированы путем переговоров. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке. При этом, соблюдение досудебного порядка урегулирования споров является обязательным.

6.2 Претензии (жалобы) Собственника (нанимателя) помещения в рамках предмета настоящего Договора, направляемые в Управляющую организацию, подлежат рассмотрению в течение 30 календарных дней, если иной срок не предусмотрен законодательством РФ.

6.3. Обращения Управляющей организации в адрес Собственника (нанимателя) помещения в рамках предмета настоящего Договора, подлежат рассмотрению в течение 30 дней.

7. Форс-мажор

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично

невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств, продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. 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.

7.3. 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.

8. Заключение и срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом или платежом.

8.2. Договор заключен на срок: _____.
Начало действия Договора - с _____

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

9. Изменение и расторжение Договора, односторонний отказ от исполнения Договора

9.1. Договор может быть изменен или дополнен в любое время по письменному согласию Сторон, а также подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.

Любые изменения и дополнения настоящего Договора оформляются в письменном виде путем составления и подписания его Сторонами дополнительного соглашения.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по письменному согласию Сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.3. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений, одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа непосредственного управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий такого Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств считается совершенным, если за один месяц до окончания действия Договора уполномоченное Собственниками лицо направляет Управляющей организации уведомление о

досрочном расторжении Договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств.

10. Иные условия

10.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственникам лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов.

10.2. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания (уполномоченного собственниками лица), второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений инициатором общего собрания или уполномоченным ими лицом.

10.3. Все иные отношения в рамках предмета настоящего Договора, не урегулированные его условиями, регулируются нормами действующего законодательства РФ.

11. Реквизиты сторон

Управляющая организация:

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ
«ЖилСервис»
(МУП «ЖилСервис»)
249192, г. Жуков, Жуковский район
Калужской области, ул. Первомайская д.7, стр.1
Тел. (48432) _____, факс (48432) _____,
E-mail: zhilserv40@mail.ru
Web: <http://жилсервис40.рф>
ИНН 4007020532 ОГРН 1154011001760
р/с 40702810227010000353 в Калужском
региональном филиале ОАО «Россельхозбанк»
доп. офис в г. Жуков, БИК 042908780,
к/с 30101810100000000780

Директор

_____/А.П.Попов/
(подпись)

м.п.

«___» _____ 201__г.

Собственник:

Калужская область, г. Жуков
Ул.(пр.) _____
дом № _____
кв. № _____
ФИО _____
Паспорт: серия: _____ № _____

(кем и когда выдан)

_____/_____
(подпись) (фамилия, инициалы)

«___» _____ 201__г.

Приложение №1
к договору _____
от «__»_____201_ г.

Состав общего имущества МКД

1. Адрес многоквартирного дома - _____
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) - _____
3. Серия, тип постройки - _____
4. Год постройки - _____
5. Количество этажей - _____
6. Наличие подвала - _____
7. Наличие цокольного этажа - _____
8. Наличие мансарды - _____
9. Наличие мезонина - _____
10. Количество квартир - _____
11. Строительный объем - _____ куб. м.
12. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками - _____ кв. м.
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) - _____ кв. м.
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - _____ кв. м.
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - _____ кв. м.
13. Количество лестниц - _____ шт.
14. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) - _____ кв. м.
15. Уборочная площадь общих коридоров - _____ кв. м.
16. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): чердак - _____, подвал - _____ кв. м.
17. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома - _____ кв.м.
18. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) - _____

Директор МУП «ЖилСервис» _____ /А.П.Попов/

Собственник _____ /_____ /

Приложение № 2
к Договору № _____
от « » _____ 201_ г.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД

1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		

Уборка подъездов		
1	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю
2	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю
3	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц
4	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц
5	Протирка пыли с колпаков светильников (в подвалах, на чердаках и лестничных клетках)	1 раз в год
6	Протирка пыли с подоконников в помещениях общего пользования	1 раз в месяц
7	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	1 раз в год
8	Мытье и протирка легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования	1 раз в год
9	Влажная протирка почтовых ящиков (с моющим средством)	1 раз в год
10	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств (с моющим средством)	1 раз в год
11	Влажная протирка стен (с моющим средством)	2 раза в год
12	Влажная протирка отопительных приборов (моющим средством)	1 раз в год
13	Обметание пыли с потолков	1 раз в год

Конструктивные элементы		
1	Смена пружины	1 раз в год
2	Временная замена разбитого стекла фанерой на слуховых окнах	1 раз в год
3	Малый ремонт слухового окна с исправлением обшивки и переплета	1 раз в год

4	Проконопачивание и укрепление дверных коробок	1 раз в год
5	Смена стекол на штапиках по замаске	1 раз в год
6	Осмотр территории вокруг здания и фундамента	2 раза в год
7	Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов	2 раза в год
8	Осмотр железобетонных перекрытий	2 раза в год
9	Осмотр внутренней отделки стен	2 раза в год
10	Осмотр всех элементов рулонных кровель, водостоков	2 раза в год
11	Очистка кровли от мусора, листьев	2 раза в год

Водоснабжение		
1	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках при диаметре трубопровода до 50 мм	1 раз в год
2	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	ежеквартально
3	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	1 раз в год
4	Прочистка канализационного лежака	1 раз в год
5	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
6	Проверка работоспособности запорной арматуры и очистка фильтров	ежеквартально

Теплоснабжение		
1	Осмотр устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях	1 раз в год
2	Регулировка и наладка систем отопления	1 раз в год
3	Первое рабочее испытание отдельных частей системы	1 раз в год
4	Рабочая проверка системы в целом	1 раз в год
5	Окончательная проверка при сдаче системы	1 раз в год
6	Консервация/расконсервация системы отопления	1 раз в год
7	Промывка трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год
8	Притирка клапана вентиля диаметром до 25 мм без снятия с места	1 раз в год
9	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	1 раз в год
10	Проверка работоспособности запорной арматуры и очистка фильтра	2 раза в год

Электроснабжение		
1	Замена ламп накаливания	ежеквартально
2	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	2 раза в год
3	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	1 раз в год
4	Проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в год
5	Замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
6	Техническое обслуживание квартирного щитка	1 раз в год
7	Техническое обслуживание ВРУ	1 раз в год

Директор МУП «ЖилСервис» _____ / А.П.Попов /

Собственник _____ / _____ /

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом

1. Планирование работ по проведению осмотров, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества дома, подготовке к сезонной эксплуатации жилого дома и придомовой территории.
2. Исполнение договоров на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества дома и придомовой территории.
3. Контроль за выполнением работ и предоставлением услуг, установленных договорными отношениями.
4. Обеспечение надлежащего содержания и организация ремонта общего имущества дома.
5. Заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг в рамках настоящего договора.
6. Работа с нанимателями и собственниками помещений в рамках своих полномочий по настоящему договору.
7. Проведение отчетных собраний с жителями.
8. Осуществление расчетов по исполнению договорных обязательств.
9. Аккумуляирование финансовых средств, поступающих от физических и юридических лиц – потребителей жилищно-коммунальных услуг; их рациональное и эффективное использование.
10. Участие в работе по ликвидации аварийных ситуаций и их последствий.
11. Применение мер гражданско-правовой ответственности в установленном порядке к подрядным организациям в случае нарушения договорных обязательств.
12. Иная деятельность, направленная на достижение целей управления домом.

Директор МУП «ЖилСервис»

_____ / А.П.Попов /

Собственник

_____ / _____ /

Перечень предоставляемых коммунальных услуг

№	Наименование услуги
1	Холодное водоснабжение
2	Водоотведение
3	Отопление

Директор МУП «ЖилСервис» _____ / А.П.Попов /

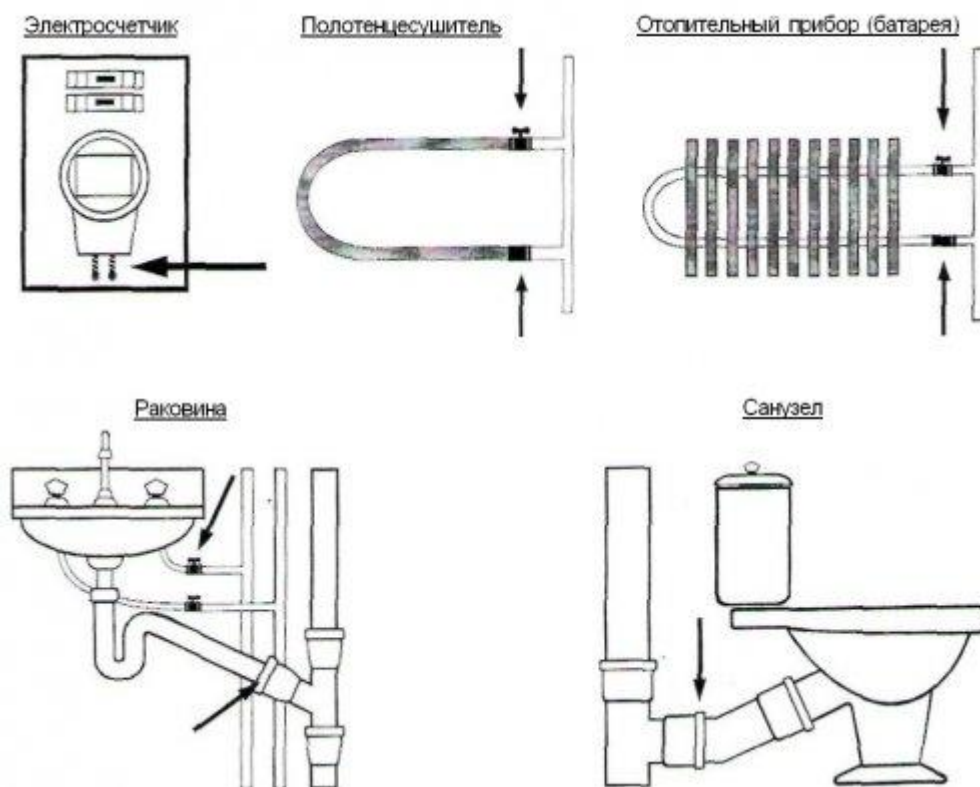
Собственник _____ / _____ /

Граница эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и внутриквартирным оборудованием является:

- По строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение, т.е. окна, дверь и внутренняя отделка относятся к личному имуществу Собственника;
- На системах отопления, горячего и холодного водоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), т.е. первый вентиль и система далее — относятся к внутриквартирному оборудованию. При отсутствии вентилей — по первым сварным соединениям на стояках трубопроводов;
- На системе канализации — плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире), т.е. система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, относится к внутриквартирному оборудованию.
- На системе электроснабжения входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке, т.е. квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и внутренняя электропроводка с электрооборудованием — относятся к внутриквартирному оборудованию.

Ремонт внутриквартирного оборудования Собственник осуществляет за собственные средства.



Директор МУП «ЖилСервис»
Собственник

_____ / А.П.Попов /
_____ / _____ /

Приложение № 6
к Договору № _____
от « » _____ 201_г.

Сведения об Управляющей организации