

# ДОГОВОР НА УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
(наименование поселения)

**Общество с ограниченной ответственностью «Регион»**, в лице директора Каденова Олега Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и **Собственники помещений многоквартирного дома № \_\_\_\_**, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_ в лице представителя собственников помещений в многоквартирном доме \_\_\_\_\_, именуемого в дальнейшем «Собственники» либо «Потребители», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания Собственников многоквартирного дома № \_\_\_\_ с. \_\_\_\_\_ указанного в Протоколе № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.)

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием Собственников жилого дома и являются обязательными для всех собственников помещения.

1.3. Техническое состояние многоквартирного дома № \_\_\_\_ отражено в акте № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. (хранится у уполномоченного от собственников).

1.4. При заключении и выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утверждёнными Правительством Российской Федерации, иными Положениями жилищного, гражданского и земельного законодательства РФ.

## 2. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. **Собственники** – лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: \_\_\_\_\_.

Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, принадлежащим им на праве общей долей собственности.

2.2. **Общее имущество в многоквартирном доме** – имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе лифты, межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме).

2.3. **Доля в праве общей собственности** на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**2.4. Содержание общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества и контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии и работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, в том числе включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома (подвала, чердака, крыши, подъезда, лестничных площадок и маршей);
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство участка);
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома в надлежащем состоянии;
- обслуживание (мелкий ремонт, обеспечение постоянной работоспособности) технических устройств и общедомовых приборов учета.
- обслуживание (мелкий ремонт, обеспечение постоянной работоспособности) лифтов.

**2.5. Ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов дома, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций и т.д., в том числе включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования и общедомовых систем;
- текущий ремонт электротехнического оборудования мест общего пользования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств и общедомовых приборов учета.

Примечания:

1. Контроль за состоянием общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, установленной техническими регламентами, и нормативными актами, но не реже одного раза в месяц. Результаты контроля оформляются в форме акта обследования или записи в журнале.

2. Текущий ремонт общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, установленной техническими регламентами, и нормативными актами.

3. К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления от стояков до приборов отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения, канализации и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж).

### **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1. Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя обязательство по обслуживанию многоквартирного дома № \_\_\_\_, расположенного по адресу:

\_\_\_\_\_ а  
именно:

- техническое обслуживание (содержание) общего имущества;
- контроль за техническим состоянием общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров;
- поддержание в исправности и работоспособности, наладка и регулирование инженерных систем и измерительных приборов;
- планово-предупредительные ремонты общего имущества;
- подготовка дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации;
- санитарное содержание дома и придомовых территорий;
- вывоз мусора;
- круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы;
- техническое обслуживание помещений Собственников.

3.2. Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

3.2.1. Перечень работ, осуществляемых при проведении технических осмотров или по заявке:

А) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; осмотр, очистка и замена регулирующих кранов вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; набивка сальников, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров и др.);

Б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.), ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;

В) смена поврежденных участков трубопроводов;

Г) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.), ремонт электрощитков, замена плавких вставок в них, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;

Д) прочистка канализационных труб и трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, откачка воды из подвалов;

Е) проверка исправности канализационных вытяжек и их прочистка;

Ж) проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах и их прочистка;

З) частичный ремонт кровли, уборка мусора, грязи, снега и наледи с кровли;

И) укрепление и прочистка защитных решеток водоприемных воронок и водостоков;

К) укрепление козырьков, ограждений, крылец;

Л) закрытие люков и входов на чердаки и в подвальные помещения;

М) обеспечение постоянной работоспособности лифтов.

3.2.2. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

А) укрепление и прочистка водостоков, водосточных труб, колен и воронок;

Б) консервация системы центрального отопления;

В) ремонт оборудования детских и спортивных площадок;

Г) ремонт просевших отмосток.

3.2.3. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

А) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

Б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

В) утепление нижнего и верхнего розлива отопления и горячего водоснабжения;

Г) ремонт и очистка кровли, сливов и желобов, укрепление и ремонт парапетных ограждений крыши;

Д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон, остекление лестничных клеток в две нитки;

Е) ремонт цоколей и отмостков;

Ж) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

З) ремонт и прочистка наружных водостоков;

И) устранение причин подтапливания подвальных помещений;

К) ремонт и замена трубопроводов холодного и горячего водоснабжения (с последующим гидравлическим испытанием);

Л) ревизия запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения.

3.2.4. Перечень работ по содержанию придомовой территории:

А) уборка в зимний период:

- подметание свежеснегавшего снега – 1 раз в сутки;

- посыпка территорий противогололедными материалами – в период гололеда;

- подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;

Б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см. – 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;
- промывка урн – 1 раз в месяц;
- уборка газонов – 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов – 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений – 2 раза в сезон;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год.

#### 3.2.5. Перечень работ по содержанию лестничных клеток:

- влажное подметание площадок и маршей – 2 раза в неделю;
- мытье лестничных площадок и маршей – 2 раза в месяц.

#### 3.2.6. Перечень работ, связанных с вывозом мусора:

- вывоз мусора – по мере накопления;
- мойка, очистка и дезинфекция тележки – один раз в месяц.

#### 3.2.7. Перечень работ по обеспечению безопасности и санитарного состояния:

- удаление с крыш снега и наледей;
- очистка кровли от мусора, грязи, листьев – два раза в год – весной и осенью;
- посыпка территорий песком в зимнее время;
- уборка вспомогательных помещений (подвалов и чердаков);
- дератизация, дезинфекция подвалов;

-обеспечение температурно-влажностного режима подвала, исправление вентиляции, устранение и предотвращение сырости и замачивания фундамента и подвалов.

Примечание: подвальное помещение должно быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию. Температура воздуха должна быть не ниже +5град.С, относительная влажность воздуха – не выше 60%.

3.2.8. Контроль за состоянием общего имущества жилого дома производится с периодичностью, установленной техническими регламентами, нормативными актами и договором. Результаты контроля оформляются в форме записи в журнале (приложение №3).

#### 3.3. Текущий ремонт общего имущества дома включает:

3.3.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

3.3.2. Герметизация стыков, швов и трещин в кирпичной кладке стен, заделка и восстановление архитектурных элементов, частичное восстановление кирпичной кладки несущих стен, ремонт и окраска фасадов.

3.3.3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, частичная заделка швов и трещин перекрытий, их укрепление и окраска.

3.3.4. Усиление и устранение неисправностей кровли, замена и восстановление отдельных участков; усиление элементов деревянной стропильной системы крыши, антисептирование и антиперирование, ремонт и замена водосточных труб, желобов (фартуков) и ограждений; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

3.3.5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

3.3.6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).

3.3.7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.

3.3.8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар затопление и др.).

3.3.9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутренних общедомовых систем центрального отопления.

3.3.10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутренних общедомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации.

3.3.11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).

3.3.12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

3.3.13. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха в границах территорий, закрепленных за домом.

3.3.14. Косметический ремонт подъездов – один раз в пять лет.

3.3.15. Текущий ремонт общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, установленной техническими регламентами, нормативными актами, договором или по заявке. Перечень работ согласуется с уполномоченным представителем Собственников. Проведенный текущий ремонт подлежит приемке комиссией в составе: представителей Собственников и Исполнителя.

3.4. Перечень работ по техническому обслуживанию помещений Собственников (стоимость выполнения работ входит в оплату «за содержание» (п.3.2.) по установленным тарифам):

- замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;

- установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;

- устранение течи санитарно-технических приборов, регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;

- устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;

- наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогретов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов с заменой неисправных полотенцесушителей, регулировка запорной арматуры;

- ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;

- ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине Управляющей организации.

3.5. Представление интересов Собственников в органах государственной власти и органах местного самоуправления, контрольных, надзорных, судебных и иных органах по всем вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.6. Привлечение подрядных организаций, приёмка работ и услуг, выполненных и оказанных ими по заключенным договорам, связанных с выполнением предмета настоящего Договора.

3.7. Расчёт и начисление размеров платежей, расщепление и перерасчёт платежей Потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт.

3.8. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

3.9. Хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для граждан в Помещении.

3.10. Согласование на размещение рекламных, информационных и иных атрибутов (включая установку кондиционера, прокладку кабеля, проведение иных работ) на фасадных частях многоквартирного дома, а также на пристройках к нему, подъездах и иных объектах, входящих в состав общего имущества.

3.11. Согласование и контролирование иных работ, проводимых в многоквартирном доме иными организациями.

3.12. Требовать устранения и восстановления нарушенных прав в части незаконного использования общего имущества в многоквартирного дома иными лицами, предъявлять иного рода требования. Предъявлять иски, требования имущественного и неимущественного характера к лицам, неправомерно использующим общее имущество многоквартирного дома.

13.13. Подготовка предложений Собственникам по установлению размера платы по содержанию и ремонту общего имущества, по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчёт расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта. Перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчёт расходов на их проведение и размер платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

13.14. Совершение иных юридически значимых и иных действий, направленных на обслуживание многоквартирного дома.

13.15. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется Управляющей организацией в порядке и сроке, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору (перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества за счёт платежей населения по установленным ими ценам и тарифам), являющимися неотъемлемыми частями настоящего Договора.

Работы и услуги, не включённые в перечень работ, предусмотренные Приложением №2 настоящего Договора, оплачиваются Собственником дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.16. Общее имущество жилого дома в настоящем Договоре определяется статьёй 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **4.1. Управляющая организация обязана:**

4.1.1. Обеспечивать выполнение требований по качественному содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в объёме собранных средств.

4.1.2. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества многоквартирного дома путём проведения профилактических осмотров

4.1.3. В соответствии с результатами профилактических осмотров вносить соответствующие корректировки в данные, отражающие состояние дома.

4.1.4. Обеспечивать круглосуточное аварийно - диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

4.1.5. осуществлять работу по устранению аварий и аварийных ситуаций, а также выполнению заявок Собственника либо иных лиц. Являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений.

4.1.6. На основании обращения Собственника направлять своего сотрудника для составления акта, фиксирующего факт нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника, с указанием причин его возникновения.

4.1.7. Принимать участие в комиссии с правом составления соответствующих актов по установлению и фиксированию факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

4.1.8. В случае принятия Собственниками соответствующего решения – осуществлять мероприятия по выполнению работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объёме или частично, либо путём заключения от имени и за счёт Собственников договоров с другими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

4.1.9. Вести и хранить бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, а также расчёты, связанные с исполнением Договора.

4.1.10. Создать и вести базу данных по лицевым счетам собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома. осуществлять выдачу за плату копий из финансового лицевого счёта и (или) из домовой книги и иных, предусмотренных действующим законодательством, документов по тарифам, установленным Управляющей организацией и действующим на момент обращения.

4.1.11. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчёт платежей Потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт.

4.1.12. До десятого числа месяца, следующего за расчётным, выдавать Собственникам платёжные документы.

4.1.13. Представлять Собственнику отчёт о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, но не ранее даты сдачи годового отчёта в налоговые органы. Отчёт считается предоставленным с момента

предъявления его в письменном виде Уполномоченному лицу. В отчёте указываются соответствие фактического перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту имущества в многоквартирном доме, указанного в настоящем Договоре.

4.1.14. Передать техническую документацию (базы данных) и связанные с обслуживанием дома документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме, - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

4.1.15. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несёт ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если указанное качество зависит от состояния общего имущества многоквартирного дома.

#### **4.2. Управляющая организация вправе:**

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по обслуживанию многоквартирного дома, привлекать сторонние организации и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты. Лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. При необходимости направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных инженерных систем в помещениях Собственника.

4.2.4. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.3.3. настоящего Договора, а также нормами действующего законодательства. Выдавать Собственнику обязательные для исполнения предписания об устранении выявленных нарушений. Неисполнение либо несвоевременное исполнение Собственником предписания влечёт риск привлечения его к гражданской, административной и иной ответственности, предусмотренной действующим законодательством.

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

4.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, прочие услуги. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.2.7. Принимать решение о прекращении действия настоящего Договора в случае наличия задолженности у более, чем 51 % Собственников помещений в многоквартирном доме в течение трёх месяцев подряд.

4.2.8. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору.

4.2.9. Готовить к окончанию года, с момента начала действия Договора, предложения к общему собранию Собственников помещений по установлению размера платы по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и (или) работ направить Собственнику дополнительное соглашение с обновлённым Приложением № 2 к настоящему Договору для подписания.

4.2.10. Представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами.

#### **4.3. Собственник обязуется:**

4.3.1. Вносить плату за содержание, текущий ремонт и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

4.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

4.3.4. Выполнять Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила содержания и эксплуатации жилищного фонда, Правила предоставления коммунальных услуг, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством.

4.3.5. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории. Зелёным насаждениям.

4.3.6. За свой счёт осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу.

4.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведённые для этого места, не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

4.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми приборами.

4.3.9. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовывать с Управляющей организацией возможность их установки в Помещении.

4.3.10. Обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение иных действий, приводящих к его порче, либо порче Общего имущества многоквартирного дома.

4.3.11. Нести самостоятельно ответственность за действие лиц, привлечённых Собственником, для выполнения каких-либо работ в своём помещении.

4.3.12. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

4.3.13. Немедленно сообщать Управляющей организации обо всех сбоях в работе инженерных систем и оборудования, а также других неисправностях общего имущества и внутриквартирного оборудования. В необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.3.14. При не использовании 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 более 24 часов. В противном случае, ответственность за вред, причинённый в результате отсутствия доступа у Управляющей организации в помещение, несёт Собственник такого помещения в полном объёме.

4.3.15. Предоставлять Управляющей организации сведения:

- о заключённых договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме возложена Собственником полностью или частично на нанимателя с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая проживающих по временной регистрации, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений для расчёта размера их оплаты;

- о смене Собственника с приложением документов, подтверждающих отчуждение помещения (копия договора купли-продажи, договора дарения, иных документов, подтверждающих переход права собственности другому лицу).

Данные сведения предоставляются в Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней с момента наступления указанных событий.



4.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

4.3.17. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие ему помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных 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.

4.3.18. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию.

4.3.19. Не предоставлять предусмотренные п.7 настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

4.3.20. В течение трёх календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

4.3.21. Уведомлять Управляющую организацию не более, чем в десятидневный срок об отчуждении жилого помещения.

4.3.22. При отчуждении помещения третьим лицам, обеспечить заключение с ними договора на обслуживание на условиях настоящего Договора с Управляющей организацией в течение трех дней с момента передачи права собственности на помещение.

#### **4.4. Собственник вправе:**

4.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с гражданским и жилищным законодательством.

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

4.4.3. Требовать от Управляющей организации предоставления ежеквартального финансового отчёта о выполнении настоящего Договора.

4.4.4. Оплачивать оказанные Управляющей организацией услуги с учётом льгот, предоставленных действующим законодательством.

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

4.4.6. Осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

4.4.7. Требовать от Управляющей организации исполнения своих по настоящему Договору.

4.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

#### **4.5. Собственник не вправе:**

4.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, а также иного общего имущества без согласования с Управляющей организацией.

4.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

4.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению: проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления; использование сетевой воды из систем и приборов учёта.

4.5.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход приборов учёта.

4.5.5. Совершать действие (бездействия), способные повлечь отключение многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.5.6. Загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

## **5. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ**

5.1. Цена договора определяется как плата за помещение и включает в себя для собственников помещений в многоквартирном доме: плату за содержание и текущий ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за техническое обслуживание лифтов (если имеются), вывоз твёрдых бытовых отходов, содержание придомовой территории, уборку лестничных клеток

5.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению, согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37,39 ЖК РФ на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме на срок не менее, чем один год с учётом предложения Управляющей организации.

5.3. В случае, если собственники не установили размер платы за содержание и ремонт помещения в порядке, установленном в п. 5.2. настоящего Договора, ст.45-48 ЖК РФ, он определяется в соответствии с тарифом установленным органами местного самоуправления.

5.4. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии действующим законодательством.

5.5. Плата за услуги и работы по обслуживанию и ремонту общего имущества, вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе, предоставляемым Управляющей организацией.

5.6. Не использование собственниками, и иными лицами помещений не являются основанием невнесения платы за помещение.

5.7. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера оплаты за данные услуги определяется в порядке, установленном правительством Российской Федерации.

5.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирном доме: о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации; о необходимости и сроке капитального ремонта; необходимом объеме работ; стоимости материалов; порядке финансирования ремонта; сроках возмещения расходов других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

5.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Стороны несут материальную ответственность за выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

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

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, возникшее по вине ресурсоснабжающей организации.

6.4. Не являются виновными действия Управляющей организации в случае исполнения решения общего собрания «Собственников».

6.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и отказа собственников на финансирование проведения его ремонта или

замены, Управляющая организация не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту такого общего имущества.

6.6. Собственники несут ответственность за причинение вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

6.7. Собственники несут самостоятельную ответственность за несоблюдение пункта 3.5. настоящего Договора, Правил пожарной безопасности, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных установленных норм.

6.8. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет Управляющей организации в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

## **7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Изменения и расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством, действующим на территории РФ.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

А) по инициативе собственника в случае:

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

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей организации, о чем Управляющая организация заранее должна быть предупреждена;

Б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора, в случае если:

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

- собственники помещения в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора обслуживания многоквартирного дома, которые оказались не приемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещения регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору (п. 4.2.7. настоящего Договора)

7.3. По взаимному соглашению сторон в любое время на условиях, указанных в таком соглашении.

7.4. В случае ликвидации Управляющей организации

7.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.6. По обязательствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

7.7. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствие такого любому собственнику или нотариусу на хранение.

7.8. Стороны обязаны вершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения Договора.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий Договор заключается сроком на 12 месяцев.

8.2. Начало действия Договора с 1 числа месяца, следующего за передачей дома на обслуживание компании.

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

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны договора установили, что обязательства, принятые сторонами по настоящему договору, распространяются на всех собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений (в порядке п. 5 ст. 46 ЖК РФ), в том числе и на тех, кто не подписал договор обслуживания многоквартирного дома.

9.2. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

9.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя «собственников», второй – у «Управляющей организации» имеет право выдавать заверенную копию договора обратившемуся собственнику.

9.5. «Собственники» взаимодействуют с «Управляющей организацией» по вопросам настоящего договора через уполномоченных представителей (старших по дому).

9.6. Неотъемлемым приложением к настоящему договору является:

Приложение №1 – Список «Собственников» подписавших договор.

Приложение №2 – Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №3 – журнал контроля за состоянием общего имущества жилого дома.

9.7. Взаимоотношения «Сторон» не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Управляющая компания**

Уполномоченный представитель  
Собственников дома № \_\_\_\_\_

<p>Общество с ограниченной ответственностью «Регион» Юридический адрес: 644527, Российская Федерация, Омская область, Омский район, п. Ростовка, д. 18, кв.40 А. Почтовый адрес: 644527, Российская Федерация, Омская область, Омский район, п. Ростовка. дом 23. Адрес банка: 644007, г. Омск, ул. Рабиновича, д.132/134 ИНН 5503044518 КПП 550501001 ОГРН 1025500000459 К/С 30101810200000000713 № счета 40702810300000004763 БИК 045209713 Банк: Открытое акционерное общество «Муниципальный коммерческий банк «СИБЭС» ОАО «МКБ «СИБЭС»</p> <p>Директор _____ / О.Е. Каденов/ (подпись) ФИО</p>	<p>ФИО</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____ / _____ / (подпись) ФИО</p>
---	--

## Приложение 2

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок ремонта или устранения
<b>КРОВЛЯ</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	24 часа
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, желобов, отметов и пр), расстройство их креплений	5 суток
<b>СТЕНЫ</b>	
Утрата связи отдельных панелей наружных стен, угрожающая их выпадением	24 часа (с немедленным ограждением опасной зоны)
<b>ОКНА И ДВЕРИ</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек	
В зимнее время	24 часа
В летнее время	3 суток
Двери (входные двери и в подъездах)	1 сутки
<b>ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА</b>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
<b>ПОЛЫ И ПОДВАЛЫ</b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах. Повышенная влажность и протечки подвалов	3 суток
<b>САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>	
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации	24 часа
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	24 часа
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
<b>ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ</b>	
Повреждение одного из кабелей, питающих дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на входе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 12 часов.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и пит. линий	12 часов
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	24 часа

ЖУРНАЛ  
контроля за состоянием общего имущества жилого дома № \_\_\_\_\_

---

Дата	Что контролировалось	Результаты контроля	Принятые меры	Подпись исполнителя	Замечания и подпись уполномоченного
21.01.08	Состояние кровли, водосточков и ограждений	Состояние кровли и ограждений в норме. Желоба водосточков разошлись в местах соединения и забиты льдом	Ремонт водосточков и их очистка произведена 26.01.08.	Иванов И.К.	