

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

Ивангород

«___» _____ 2011 г.

Собственник (и) помещений в многоквартирном доме по адресу: _____, именуемые в дальнейшем все вместе **«Собственник (и)»**,

а каждый по отдельности — **«Собственник»**, с одной стороны, и муниципальное унитарное предприятие «Управляющая компания муниципального образования «Город Ивангород Кингисеппского муниципального района Ленинградской области», в лице директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее — Договор) о нижеследующем:

Понятия и термины, используемые в Договоре

Помещение — часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество — имущество, образующее перечень объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений дома.

Многоквартирный дом — единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников.

Собственник — собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Пользователь — Собственник, члены семей Собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся жилыми и/или нежилыми помещениями на любых законных основаниях.

Потребитель — пользователь, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Коммунальные услуги — деятельность Управляющей организации по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению.

Содержание — содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с установленными нормативными правовыми актами и перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг.

Техуличный ремонт — ремонт общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями собственников и с установленными нормативными правовыми актами перечнем ремонтных работ.

Капитальный ремонт — ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Управление многоквартирным домом — совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта и организацию обеспечения коммунальными и прочими услугами в интересах собственников помещений как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

Управляющая организация — юридическое лицо (независимо от организационно-правовой формы) или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Ресурсоснабжающая организация — юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов;

Коммунальные ресурсы — холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг.

Коммунальные услуги надлежащего качества — коммунальные услуги, отвечающие требованиям Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг, иным требованиям законодательства Российской Федерации, а также Договора, заключаемого исполнителем в соответствии с законодательством Российской Федерации и содержащего условия предоставления коммунальных услуг.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов Договора общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, находящегося по адресу _____, протокол собрания от «___» _____ 2011 г.

1.2. По настоящему Договору Исполнитель является управляющей организацией, действует в качестве Агента собственников Дома, по поручению, от имени и за счет Собственников.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.4. При исполнении договора управления «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года, применяются в той мере и в том объеме, какие поручены Исполнителю собственниками многоквартирного дома с учетом необходимого минимума безопасной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Договору, соответствует ст. 36 Жилищного кодекса РФ и Постановлению Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. В состав общего имущества входят:

помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее — помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); крыши; ограждающие не-

сущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников

помещений либо представляющей их интересы управляющей организацией с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2. Цель и предмет договора

2.1. Целью настоящего Договора является эффективное управление общим имуществом многоквартирного дома, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем собственников; организация по заданию собственников надлежащей технической эксплуатации по перечню услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату, а также участие в вопросах обеспечения коммунальными услугами граждан по перечню коммунальных услуг, проживающих в доме.

2.2. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг по управлению многоквартирным домом.

2.3. Для достижения целей Договора Исполнитель, выступая в качестве Агента собственников дома, по поручению, от имени и за счет Собственников, в течение всего срока Договора обязуется за плату организовывать оказание услуг и выполнение работ по Перечню услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, осуществлять обеспечение проживающих в доме Собственников коммунальными услугами по перечню коммунальных услуг, а также осуществлять иную деятельность для достижения целей настоящего Договора. Указанные работы и услуги могут выполняться как с привлечением третьих лиц, так и непосредственно Исполнителем, без необходимости согласования с Собственниками.

2.4. Собственники оплачивают оказанные услуги в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

2.5. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома — выполняется за счет средств целевого назначения и платежей собственников помещений.

2.6. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячей и холодной водоснабжения, газоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль в квартире); на системе канализации — плоскость раструба тройника на центральном стояке в квартире; по электрооборудованию — место соединения подходящего к индивидуальному прибору учета провода; по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру, отопительная система — место подсоединения отопительного прибора к отопительной системе многоквартирного дома.

При индивидуальной системе отопления граница ответственности определяется в соответствии с п. п. д) п. 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491).

3. Права и обязанности сторон

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора, действующим законодательством РФ для достижения целей настоящего Договора.

3.1.2. Самостоятельно (или с привлечением подрядчиков) оказывать и/или на условиях агентирования заключать договоры от имени и за счет Собственников помещений в многоквартирном доме с исполнителями (подрядчиками) работ на оказание услуг и выполнение работ, связанных с реализацией настоящего Договора.

3.1.3. Обеспечивать исполнение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, аварийно-диспетчерское обслуживание Собственников помещений и нанятателей, проживающих в доме на законных основаниях.

3.1.4. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.5. Организовать работы по локализации аварий в Доме.

3.1.6. Организовать работу диспетчерской службы по приему заявок на выполнение работ на общем имуществе Дома с регистрацией всех заявок и отчетом об их исполнении.

3.1.7. Контролировать качество осуществляемых работ и предоставляемых услуг.

3.1.8. Осуществлять начисление и сбор платы за услуги с предоставлением Собственникам помещений и нанимателям, проживающим в доме на законных основаниях, расчетных документов (счет-квитанций) в установленные настоящим Договором сроки.

3.1.9. Использовать полученные от Собственников помещений и нанимателей денежные средства строго по их целевому назначению с учетом п. 3.2.5.

3.1.10. Предоставлять Собственникам помещений по их запросу информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты работ и услуг.

3.1.11. Вести прием и выдачу документов, связанных с регистрацией, выпиской, перерегистрацией граждан и обменом паспортов, осуществлять выдачу Собственникам помещений и нанимателям справок паспортно-регистрационного учета населения при возложении на Исполнителя обязанностей паспортного стола.

3.1.12. Обеспечивать сохранность технической и иной переданной документации по многоквартирному дому, а также общего имущества дома, переданного в управление.

3.1.13. Вести, хранить, архивировать техническую документацию на дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с накопительным реестром актов выполненных работ. По истечении отработанного года по требованию собственников предоставлять отчет о выполненных работах за текущий год.

3.1.14. Систематически организовывать проведение весенних и осенних технических осмотров дома и корректировать техническую документацию, отражающую состояние дома в соответствии с результатами осмотров.

3.1.15. По результатам осмотров дома составлять планы-графики текущих ремонтов общедомового имущества в пределах перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.16. Планы-графики текущего ремонта подготовки жилищного фонда и инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях в пределах перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставлять на согласование собственникам.

3.1.17. По обнаруженным во время осмотров дефектам, деформациям конструкций или оборудования дома, выходящим за пределы перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выносить предложения для решения Собственников в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ с обеспечением мер безопасности.

3.1.18. Уведомлять собственников о необходимости проведения ремонтов (в т. ч. капитальных), выходящих за пределы перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (либо за пределы финансовых возможностей, обеспечиваемых действующими тарифами) с представлением предложений для решения Собственников.

3.1.19. Еженедельно составлять текущие планы работ, содержащие последовательность и объемы работы, включенные в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Приложениями к договору.

3.1.20. Выполнять работы, включенные в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в последовательности, согласованной с представителем Собственников или председателем домкома. Если домком не создан или представитель Собственников не назначен, последовательность выполнения работ, включенных в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, устанавливать самостоятельно исходя из технического состояния дома и пожеланий собственников.

3.1.21. Изменять перечень, последовательность работы, включенные в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по решению общего собрания Собственников дома, проведенного в соответствии с требованиями ЖК РФ с даты, установленной Собственниками дома.

3.1.22. Рассматривать заявки на неисправность инженерного оборудования или конструкций дома в соответствии с требованиями п. 2.2.6. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170 и условиями Договора.

3.1.23. Оформлять выполнение работ и услуг, включенных в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, требующих актирования, актом выполненных работ. В случае назначения представителя Собственников (председателя домкома), акты считаются оформленными при подписании их представителем Собственников (председателем домкома). Если представитель Собственников не назначен (домком не создан), акты выполненных работ оформляются Исполнителем в одностороннем порядке. Работы, требующие актирования, включенные в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, считаются выполненными и предъявляются к оплате только на основании оформленных актов выполненных работ.

3.1.24. Вести накопительные реестры актов выполненных работ и услуг, включенные в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, требующих актирования. В течение 5 рабочих дней предоставлять копии реестров по запросу Собственника.

3.1.25. Организовать работу службы по оформлению регистрации граждан в помещениях Собственников в соответствии с действующим законодательством. По требованию Собственника выдавать предусмотренные законодательством справки.

3.1.26. Актировать ремонтные работы, необходимость исполнения которых возникла в связи с неправомерными действиями конкретных Собственников в отношении общего имущества дома.

3.1.27. Обеспечить предоставление коммунальных услуг с качеством, соответствующим действующему законодательству, в пределах Перечня объектов, входящих в состав общего имущества дома, и условий настоящего Договора.

3.1.28. Обеспечить предоставление коммунальных услуг: _____

(указываются коммунальные услуги в соответствии со степенью благоустройства дома)

3.1.29. Исполнять технические требования ресурсоснабжающих предприятий, включенные в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.30. По техническим требованиям со стороны ресурсоснабжающих предприятий и контролирующих органов, выходящим за пределы перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выносить пред-

ложения для решения Собственников в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ с обеспечением мер безопасности.

3.1.31. При начислении платы за коммунальные услуги руководствоваться действующим законодательством РФ.

3.1.32. Информировать через средства массовой информации не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, об изменении тарифов, размера платы и нормативов потребления, на основании которых будет вноситься плата за соответствующие услуги.

3.1.33. Производить по требованию Собственника сверку платы за соответствующие услуги и не позднее 5 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику платежей.

3.1.34. При установке Собственником индивидуального прибора учета и вводе его в эксплуатацию проводить расчеты размера платы за коммунальные услуги в соответствии с показаниями приборов учета.

3.1.35. Вести и хранить бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.36. Представлять интересы Собственников по предмету Договора в отношениях с ресурсоснабжающими и иными предприятиями, в том числе оформлять акты о соответствии (несоответствии) параметров коммунальных ресурсов на границе эксплуатационной ответственности требованиям эксплуатационных соглашений.

3.1.37. Информировать Собственников о плановых и аварийных перерывах в предоставлении коммунальных услуг.

3.1.38. Производить начисление платежей, установленных Договором обеспечивая выставление счета в срок до 10-го числа текущего месяца за прошедший месяц.

3.1.39. Производить сбор установленных в разделе 4 Договора платежей.

3.1.40. Совместно с представителями ресурсоснабжающих предприятий активировать показания общедомовых приборов учета (при их наличии).

3.1.41. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки, с учетом условий Договора.

3.1.42. Требовать доступа в помещения Собственников при необходимости производства аварийных работ, проведения осмотров и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, если доступ к которым имеется только через помещения Собственников.

3.1.43. Принимать меры судебного характера по принудительному взысканию неплатежей, а также меры внесудебного характера, не противоречащие действующему законодательству, к должникам, имеющим задолженность по плате услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

3.1.44. Доводить любыми доступными методами до собственников информацию, связанную с настоящим Договором.

3.1.45. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

3.1.46. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения настоящего Договора, а также предоставлять Собственнику информацию по выполнению Договора управления в течение 15 рабочих дней с момента поступления письменного обращения в Управляющую организацию.

3.1.47. Завести отдельный лицевой счет по средствам, оплаченным Собственниками многоквартирного дома.

3.1.48. Завести отдельный лицевой счет по средствам, оплаченным Собственниками за капитальный ремонт дома либо по средствам, оплачиваемым по решениям собраний собственников сверх тарифа на отдельные нужды и имеющим целевое назначение.

3.1.49. При недостатках выполнения работ и услуг произвести соразмерное уменьшение стоимости таких работ и услуг, не дожидаясь обращения Собственников.

3.1.50. При обращении любого Собственника, пожелавшего инициировать общее собрание Собственников помещений многоквартирного дома, оказать организационное, техническое и юридическое содействие в проведении такого собрания.

3.1.51. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять способ выполнения работ по управлению домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые опыт, оборудование, разрешительные документы к выполнению работ по санитарному содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния общего имущества дома, находящегося в помещениях Собственника.

3.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в соответствии с порядком, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

3.2.4. Проверять соблюдение Собственниками обязанностей, установленных настоящим Договором.

3.2.5. В случае неполной оплаты собственниками помещений дома счетов (квитанций) Исполнитель вправе самостоятельно определять цели в рамках Договора, на которые будут расходоваться полученные средства.

3.2.6. Взыскивать с каждого Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.7. При возникновении в период действия Договора экономических обстоятельств, не зависящих от воли Исполнителя, вызывающих прямо или косвенно значительное увеличение цены предложения на материалы, услуги подрядчиков и т. п., тем самым делающих невозможным выполнение всего объема обязательных и/или дополнительных работ по Договору из-за несоответствия установленного размера платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества, рыночному уровню цен на данные работы Исполнитель вправе вносить на общее собрание Собственников помещений экономически обоснованные предложения по увеличению размера платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества или иные предложения, направленные на своевременное решение вопросов выполнения необходимых работ.

В случае, если собрание не состоится и в силу этого не будет принято общим собранием Собственников решения по предложенному Исполнителем изменению размера платы за жилое помещение, Исполнитель вправе соразмерно уменьшить объем оказываемых работ по Договору, основываясь на принципе безубыточности деятельности коммерческой организации. Уменьшение объема оказываемых в таком случае работ возможно после уведомления Собственников, размещенного Исполнителем в общих помещениях дома в местах, доступных для обозрения Собственниками.

Кроме того, Исполнитель имеет право временно сократить объем предоставляемых работ по Договору в случае неоплаты (неполной оплаты) Собственниками начисленной платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества.

3.2.8. Организовывать обеспечение и предоставление коммунальных услуг.

3.2.9. Требовать от каждого Собственника внесения платы за потребленные коммунальные услуги и водоотведение, а также в случаях, установленных федеральными законами, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

- 3.2.10. Требовать допуска в занимаемое Собственником жилое помещение представителя Исполнителя для проведения проверки работы установленных индивидуальных приборов учета, наличия пломб, проверки правильности снятия показаний. В случае несоответствия данных, представленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты за соответствующую коммунальную услугу на основании фактических показаний приборов учета.
- 3.2.11. Отключать без уведомления владельцев самовольно возведенные ими устройства и сооружения, присоединенные к общедомовым сетям Исполнителя.
- 3.2.12. Выдавать Собственникам акты-предписания об устранении нарушений в рамках настоящего Договора и добиваться всеми законными средствами исполнения законных локальных предписаний, выданных органами контроля (надзора).
- 3.2.13. По согласованию с ресурсоснабжающей организацией прекращать получение ресурсов с целью проведения ремонта сетей дома.
- 3.2.14. Прекращать получение ресурсов при аварийных ситуациях с последующим сообщением Собственникам о причинах и продолжительности отключения.
- 3.2.15. Получать от Собственников необходимые сведения, документацию на установленные индивидуальные приборы учета и вести их учет.
- 3.2.16. Взыскивать с каждого Собственника в установленном порядке задолженности за предоставленные коммунальные услуги.
- 3.2.17. Реализовать иные права, предоставленные законодательством РФ.
- 3.3. Собственники обязаны:
- 3.3.1. Соблюдать Правила проживания.
- 3.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
- 3.3.3. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственникам услуг в рамках Договора.
- 3.3.4. Своевременно, в установленные Договором сроки и порядке, оплачивать предоставленные по Договору услуги Исполнителя и коммунальные услуги.
- 3.3.5. Обслуживать принадлежащие ему внутриквартирные сети, не относящиеся к общедомовому имуществу, обеспечивать их готовность к оказанию коммунальных услуг.
- 3.3.6. Своевременно предоставлять Исполнителю сведения:
— о количестве граждан, проживающих в помещении (-ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору.
При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих;
— о смене Собственника. Сообщить Исполнителю Ф. И. О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Исполнителю договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие подтверждающие смену права собственности или права распоряжения документы.
- 3.3.7. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Исполнителя для выполнения осмотра, обследования, ликвидации аварий и необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома.
- 3.3.8. 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 Исполнителем.
- 3.3.9. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 3.3.10. Соблюдать нормативы потребления коммунальных ресурсов, принимать меры по их рациональному использованию и энергоресурсосбережению.
- 3.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
- 3.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением Дома от подачи коммунального ресурса.
- 3.3.13. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.
- 3.3.14. Самостоятельно и за свой счет организовать вывоз отходов, возникающих при производстве ремонтных и строительных работ в жилых помещениях собственника.
- 3.3.15. Производить дополнительную оплату работ Исполнителя по ликвидации последствий аварий, наступивших в результате нарушения Собственником условий настоящего Договора.
- 3.3.16. В целях учета поставленных коммунальных ресурсов и коммунальных услуг использовать только внесенные в государственный реестр средств измерений общедомовые, квартирные или индивидуальные приборы учета.
- 3.3.17. Обеспечивать сохранность пломб на средствах измерений, а также исправность средств измерений и устройств.
- 3.3.18. Снимать своевременно и правильно показания индивидуальных (квартирных) приборов учета, служащих для расчетов за оказанные коммунальные услуги и сообщать показания ежемесячно, не позднее 25-го числа расчетного месяца, по установленной форме.
- 3.3.19. Производить поверку средств измерений в установленные технической документацией сроки. В случае несвоевременной поверки средства измерений считаются неисправными и показатель средств измерения не учитываются при расчетах.
- 3.3.20. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Исполнителя, представителям ресурсоснабжающего предприятия для контроля состояния индивидуальных (квартирных) приборов учета при произведенном извещении Собственника о контрольных мероприятиях.
- 3.3.21. Незамедлительно извещать Исполнителя и ресурсоснабжающее предприятие в 3-дневный срок о неисправности средств измерений и необходимости их ремонта, а также по истечении межповерочного срока. Осуществлять ремонт или замену средств измерений в течение 30 дней с момента обнаружения неисправности, истечении межповерочного срока или получения уведомления от Исполнителя или соответствующего предприятия об устранении неисправности.
- 3.3.22. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.
- 3.4. Собственники имеют право:
- 3.4.1. Получать сведения о состоянии расчетов по оплате услуг.
- 3.4.2. Обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи воды, электроэнергии, отопления.

3.4.3. Требовать в соответствии с действующими нормативными документами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее 5 дней) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.7. Требовать в установленном законодательством порядке от Исполнителя перерасчета платежей за услуги по Договору в связи с нарушением условий Договора или требований действующего законодательства.

3.4.8. Получить в течение 5 рабочих дней в электронном виде копию реестров актов выполненных на доме работ и услуг, требующих активирования за период времени выставления Исполнителем Собственникам платежей за содержание и текущий ремонт.

3.4.9. Получать в необходимых объемах коммунальные ресурсы надлежащего качества.

3.4.10. Получать информацию о нормативах потребления коммунальных услуг и изменении тарифов на них через официальные средства массовой информации.

3.4.11. Решением общего собрания Собственников, проведенного в соответствии с требованиями ЖК РФ, утвердить представителя Собственников, уполномоченного представлять Собственников перед Исполнителем, давать Исполнителю поручения в рамках Договора и подписывать Акты выполненных работ Исполнителя. В случае утверждения представителя Собственников Исполнитель предъявляет к оплате лишь работы, по которым представителем Собственников подписаны акты выполненных работ (за исключением случаев необоснованного уклонения представителя Собственников от подписания актов, оформляемых в этом случае в одностороннем порядке).

3.4.12. Решением общего собрания Собственников, проведенного в соответствии с требованиями ЖК РФ, утвердить домовой комитет (домком).

Домком, состоящий из нескольких собственников, уполномочен представлять Собственников перед Исполнителем, давать Исполнителю поручения в рамках Договора и подписывать акты выполненных работ Исполнителя. В этом случае Исполнитель предъявляет к оплате лишь работы, по которым домкомом подписаны акты выполненных работ (за исключением случаев необоснованного уклонения председателя домкома от подписания актов, оформляемых в этом случае с иными членами домкома или в одностороннем порядке).

3.4.13. Изменять перечень, в том числе периодичность, последовательность работ, включенных в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по решению общего собрания Собственников дома, проведенного в соответствии с требованиями ЖК РФ с даты, установленной Собственниками дома.

3.4.14. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

3.4.15. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Расчеты по Договору

4.1. Цена Договора определяется суммарным сложением цен, определенных тарифами на содержание и ремонт, и тарифами за коммунальные услуги.

Тарифы на содержание и текущий ремонт, действующие на момент вступления в силу настоящего Договора, определены решением Совета депутатов

МО «Город Ивангород» и составляют _____ рублей в месяц на 1 м 2 общей площади помещения; а плата населения, определенная указанным актом, составляет _____ рублей в месяц на 1 м 2 общей площади помещения.

Вознаграждение Исполнителя за оказанные услуги по управлению домом составляет 15 % (пятнадцать процентов) от суммы, начисленной Собственникам за содержание и ремонт по тарифам.

4.2. Собственники оплачивают Исполнителю обязательные работы и услуги, вошедшие в Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по установленному тарифу в рублях с квадратного метра общей площади принадлежащего им помещения.

Оплата услуг Исполнителя по управлению домом, а также выполненных работ (услуг) непосредственно Исполнителем, вошедших в Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, производится путем ежемесячного удержания Исполнителем из денежных средств, поступивших от Собственника в виде оплаты. Оставшиеся денежные средства, принадлежащие Собственникам помещений в многоквартирном доме, направляются на оплату услуг и работ, вошедших в Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме подрядным организациям, вступившим с Исполнителем в правовые отношения по исполнению работ и услуг, не выполненных самостоятельно Исполнителем, вошедших в Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.3. Собственники осуществляют оплату услуг и работ, вошедших в Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.4. Оплата текущего ремонта производится ежемесячно согласно установленным тарифам. При этом работы фактически могут быть выполнены не в оплачиваемом месяце, а в более поздний период, но только при необходимости накопления средств на отдельном лицевом счете на дорогостоящие или сезонные работы и при обязательном отчете о накапливаемых и потраченных суммах.

4.5. Собственник, неправомерные действия которого в отношении общего имущества дома привели к необходимости проведения ремонтных работ, подтвержденных актом, оплачивает стоимость выполненных ремонтных работ по отдельному счету.

4.6. Работы и услуги, требующие активирования в соответствии с Приложением № 2, считаются выполненными при наличии акта выполненных работ.

4.7. В случае назначения представителя Собственников (председателя домкома), акты считаются оформленными при подписании их представителем Собственников (председателем домкома). Если представитель Собственников (председатель домкома) не назначен, акты выполненных работ оформляются Исполнителем в одностороннем порядке. Если представитель Собственников (председатель домкома) необоснованно уклоняется от подписания актов, то акты оформляются Исполнителем в одностороннем порядке.

4.8. Оплата Собственником услуг Исполнителя осуществляется на основании выставяемого Исполнителем счета (квитанции). В выставяемом Исполнителем счете (квитанции) указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задол-

женности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

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

4.10. Срок внесения платежей за услуги Исполнителя ежемесячно — в срок не позже последнего числа месяца, следующего за отчетным.

4.11. В случае изменения стоимости услуг Исполнителя производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.12. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, не вошедших в Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно в согласованном с Исполнителем порядке.

Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

4.13. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги Исполнителя.

4.14. Перерасчеты за ненадлежащее предоставление работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляются в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 13.09.2006 г. № 491.

4.15. Собственники оплачивают по платежным документам, представляемым Исполнителем, коммунальные услуги.

4.16. Оплата Собственником коммунальных услуг осуществляется на основании выставляемых Исполнителем счетов (квитанций). В выставляемых счетах (квитанциях) указываются: стоимость поставленных коммунальных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате поставленных коммунальных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.17. Срок внесения платежей за поставленные услуги — не позже последнего числа месяца, следующего за отчетным.

4.18. Стоимость предоставляемых коммунальных услуг определяется на основании тарифов, утвержденных в установленном законом порядке.

4.19. Платежи за коммунальные услуги начисляются в соответствии с методикой, установленной Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

4.20. Льготы по оплате коммунальных услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.21. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги производится перерасчет стоимости услуг и (или) ресурсов со дня вступления изменений в силу.

4.22. При наличии акта о некачественном предоставлении коммунальной услуги из-за некачественного коммунального ресурса Исполнитель самостоятельно принимает меры в установленном Законом порядке к поставщику соответствующего коммунального ресурса.

4.23. Перерасчеты за ненадлежаще предоставленные коммунальные услуги осуществляются в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

5. Ответственность сторон

5.1. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Исполнитель не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине.

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Исполнителем со сторонними организациями, самостоятельно несет Исполнитель.

5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Исполнитель 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. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.5. При нарушении Собственниками обязательств, предусмотренных Договором, последние несут ответственность перед Исполнителем, иными Собственниками и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций. В т. ч. Исполнитель не несет ответственности за полноту и качество работ и услуг в случае неполной оплаты Собственниками причитающихся согласно условиям Договора сумм, а также за возможный ущерб собственникам, такая ответственность лежит на собственниках, не выполнивших обязательства по Договору.

5.6. При недостаточности средств, определенных тарифами, на выполнение работ надлежащего качества в полном объеме, Исполнитель не несет ответственности за качество и полноту работ и услуг, а также возможный ущерб собственникам, если Исполнителем вносилось предложение об утверждении тарифов в необходимом размере, но такое решение не было принято. Исполнитель не несет ответственности за качество и полноту работ и услуг сверх фактически оплаченных.

5.7. При выявлении Исполнителем факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы по Договору Исполнитель после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Исполнителя, последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.10. В случае представления Исполнителем предложения Собственникам о необходимости проведения работ и услуг, выходящих за Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и последовавшим после него отказом или бездействием со стороны Собственников, Исполнитель не несет ответственности за последствия, в том числе и за качество обслуживания и коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния этих элементов.

5.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора Исполнителем предъявляются Собственником в письменном или устном виде и подлежат обязательной регистрации Исполнителем.

6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в адрес Исполнителя в течение 6 месяцев от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Исполнитель не рассматривает.

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, замена 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. Стороны не несут ответственности за неисполнение обязательств, возникших по причине обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. 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.

7.4. 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. Контроль за деятельностью Управляющей организации

8.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации (Приложение № 3 к Договору).

9. Срок действия договора

9.1. Договор вступает в силу с «___» _____ 2011 г. и действует в течение пяти лет, либо до момента принятия общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома иного решения.

9.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством по решению общего собрания Собственников при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Исполнителя за один месяц до даты расторжения.

9.4. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставлении подтверждающих документов.

9.5. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.6. К настоящему Договору прилагаются:

— Сведения об имуществе, входящем в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 1).

— Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 2).

— Порядок осуществления контроля за выполнением Исполнителем его обязательств по договору управления (Приложение № 3).

10. Порядок подписания договора.

10.1. В экземпляре Договора Исполнителя ставит подпись последний и каждый собственник, подписывающий Договор.

10.2. В экземпляре Собственника (Собственников) каждого помещения в доме ставит подпись Исполнитель и Собственник (Собственники) данного помещения.

10.3. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

11. Реквизиты и подписи сторон

Исполнитель:

Муниципальное унитарное предприятие «Управляющая компания муниципального образования «Город Ивангород Кингисеппского муниципального района Ленинградской области» (МУП «УК МО «Город Ивангород»)

188490, Ленинградская область, г. Ивангород, ул. Гагарина, д. 33.

ИНН 4707031265 КПП 470701001

Директор _____ / _____ /

Собственник (и):

| № квартиры (помещения) | ФИО или наименование собственника и/или его уполномоченного представителя | Паспортные данные или реквизиты собственника, адрес места жительства или юридический и почтовый адрес | Правоустанавливающий документ | Подпись |
|------------------------|---|---|-------------------------------|---------|
| | | | | |

Приложение 1
к Договору управления многоквартирным домом от _____ № _____

СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕ,

**ВХОДЯЩЕМ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ
ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома.
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии).
3. Серия, тип постройки.
4. Год постройки.
5. Степень износа по данным государственного технического учета.
6. Степень фактического износа.
7. Год последнего капитального ремонта.
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.
9. Количество этажей.
10. Наличие подвала.
11. Наличие цокольного этажа.
12. Наличие мансарды.
13. Наличие мезонина.
14. Количество квартир.
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества.
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания.
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания).
18. Строительный объем, куб. м.
19. 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.
20. Количество лестниц, шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), кв. м.
22. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м.
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) __ кв. м.
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____.
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии).

II. Описание элементов многоквартирного дома, включая пристройки

| Наименование конструктивных элементов | | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | |
|---------------------------------------|--|--|--|
| 1. | Фундамент | | |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | | |
| 3. | Перегородки | | |
| 4. | Перекрытия | чердачные | |
| | | междуэтажные | |
| | | подвальные | |
| | | (другое) | |
| 5. | Крыша | | |
| 6. | Полы | | |
| 7. | Проемы | окна | |
| | | двери | |
| | | (другое) | |
| 8. | Отделка | внутренняя | |
| | | наружная | |
| | | (другое) | |
| 9. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | ванны напольные | |
| | | электроплиты | |
| | | телефонные сети и оборудование | |
| | | сети проводного радиовещания | |
| | | сигнализация | |
| | | мусоропровод | |
| | лифт | | |

| | | | | |
|-----|--|--|--|--|
| | | вентиляция (другое) | | |
| 10. | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг | электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ (другое) | | |
| 11. | Крыльца | | | |

Приложение 2
к Договору управления многоквартирным домом от _____ № _____

ПЕРЕЧЕНЬ
Работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме

| | | <i>Периодичность</i> | |
|--|---|--|--|
| 1. Санитарное содержание лестничных клеток | | | |
| Санитарное содержание лестничных клеток | Подметание лестничных площадок и маршей до трех этажей включительно | 3 раза в неделю | |
| | Подметание лестничных площадок и маршей выше трех этажей | 1 раз в неделю | |
| | Мытье лестничных площадок и маршей | 1 раз в месяц | |
| | Уборка площадки перед входом в подъезд | 1 раз в неделю | |
| | Обметание потолка, отопительных приборов, подоконников, стен и т. п. | 1 раз в квартал | |
| | Мытье окон, потолка, отопительных приборов, подоконников, стен | 2 раза в год | |
| | Обеспечение освещения мест общего пользования | Круглосуточно | |
| 2. Санитарное содержание придомовой территории | | | |
| Санитарное содержание придомовой территории | В холодный период | Подметание свежеснегосваливаемого снега с дорожек и проездов | В дни снегопада |
| | | Посыпка дорожек и проездов песком | Во время гололеда |
| | | Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов | По необходимости |
| | | Сдвигка и подметание снега при снегопаде | По необходимости |
| | | Уборка мусора с газонов и очистка урн | 6 раз в неделю |
| | В теплый период | Подметание дорожек, проездов, газонов, уборка мусора с газонов и очистка урн | 6 раз в неделю |
| | | Окашивание газонов | 2 раза в сезон, у подъездов и контейнерных площадок — по мере отрастания |
| Круглогодично | Уборка контейнерных площадок | 6 дней в неделю | |
| 3. Содержание жилья | | | |
| Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации | Укрепление водосточных труб, колен и воронок | 1 раз в год | |
| | Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт пролившей отмостки | 1 раз в год | |
| | Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования | по мере необходимости в течение: зима – 1 сутки, лето – трое суток | |
| | Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утеп- | 1 раз в год | |

| | | |
|---|--|-------------------------------------|
| | ление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей | |
| Проведение технических осмотров и мелкий ремонт | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств проверка исправности канализационных вытяжек | 1 раз в год |
| | Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах | 1 раз в год |
| | Проверка заземления кабелей | 2 раза в год |
| | Мелкий ремонт электропроводки | По необходимости |
| | Осмотр технического состояния систем инженерных сетей и оборудования, печей | 2 раза в год |
| | Техническое обслуживание систем инженерных сетей и оборудования | Круглогодично |
| Дератизация и дезинсекция | Дератизация и дезинсекция | По необходимости |
| 4. Вывоз ТБО | | |
| Вывоз ТБО | Вывоз габаритных ТБО | ежедневно |
| | Вывоз крупногабаритных ТБО | Согласно графику по мере накопления |
| 5. Содержание мусоропровода (при наличии) | | |
| | Осмотр технического состояния | Ежемесячно |
| | Удаление мусора и уборка камер | Ежедневно |
| | Уборка загрузочных клапанов | 1 раз в неделю |
| | Дезинфекция | По необходимости |
| 6. Техническое обслуживание и ремонт лифтов (при наличии в доме) | | |
| | Техническое обслуживание | Круглосуточно |
| | Осмотр технического состояния | 2 раза в год |
| | Подметание и влажная уборка | 6 раз в неделю |
| 7. Обслуживание ВДГО (при наличии в доме) | | |
| | Обслуживание ВДГО | По графику |
| 8. Услуги АДС (аварийно-диспетчерской службы) | | |
| | Аварийно-диспетчерское обслуживание | Круглосуточно |
| 9. Текущий ремонт | | |
| | Все виды работ по текущему ремонту общего имущества, относимые в соответствии с Правилами и нормами ТЭ жилищного фонда к текущему ремонту (в пределах платы собственников) с учетом поступлений | По необходимости |
| 10. Управление | | |
| | Организация обеспечения выполнения условий договора управления | Постоянно |

Приложение 3
к Договору управления многоквартирным домом от _____ № _____

**ПОРЯДОК
осуществления контроля за выполнением Исполнителем
его обязательств по договору управления**

1. Собственники помещений имеют право осуществлять контроль за деятельностью Исполнителя путем ознакомления с технической, финансовой, бухгалтерской и иной документацией Исполнителя, связанной с управлением в рамках настоящего Договора, в любой период времени.

2. Собственники помещений вправе:

2.1. Получать от Исполнителя информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ не позднее 3-х рабочих дней с момента поступления письменного обращения к Исполнителю.

2.2. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнение работ, в том числе путем проведения соответствующей экспертизы, в любой период времени.

2.3. Требовать от Исполнителя устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3. Собственники помещений многоквартирного дома могут выбирать «Представителя собственников», через которого может осуществляться проверка и контроль объемов выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества дома. Представитель собственников является лицом, представляющим интересы собственников перед исполнителем в период между собраниями.

4. Собственники помещений многоквартирного дома могут вместо «Представителя собственников» выбирать «Домовой комитет» («Домком»), через который может осуществляться проверка и контроль объемов выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, обсуждение вопросов, имеющих общедомовое значение. Домком представляет интересы собственников перед Исполнителем в период между собраниями. Документы от имени домкома подписывает председатель, выбираемый членами домкома из своего состава. Домком состоит из нечетного количества членов, являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме. Члены домкома решают вопросы в пределах компетенции домкома на своем совещании и принимают решения путем голосования. Каждый член домкома имеет один голос.

5. Представитель собственников или домком уполномочены от имени собственников заказывать дополнительные ремонты по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту при условии согласия собственников финансировать такие работы.
6. Исполнитель, оказывающий услуги и выполняющий работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.
7. Исполнитель обязан представлять Собственнику (или «Представителю собственников», «Домкому») информацию по выполнению Договора в течение 3-х рабочих дней с момента поступления письменного обращения к Исполнителю.
8. В случае неисполнения Исполнителем настоящего Порядка Собственники помещений имеют право привлекать для контроля за содержанием общего имущества дома контролирующие органы.