ДОГОВОР

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № \_\_\_\_\_\_

г. Южно-Сахалинск "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Эдэм», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Рудикова Алексея Викторовича, действующий на основании Устава и собственник помещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, документ, удостоверяющий личность паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Собственник", действующий от своего имени, заключили настоящий Договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. Собственник - лицо, владеющее помещением как на праве собственности, по договору найма, так и на иных законных основаниях (акт приема-передачи) по адресу: г. Южно-Сахалинск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. N \_\_\_\_\_\_, кв. N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (документ, удостоверяющий право собственности, свидетельство о государственной регистрации права № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ договор социального найма от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, акт према-передачи от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая компания - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании Договора управления многоквартирным домом.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, а также индивидуальные предприниматели, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, капитальному ремонту, коммунальных услуг.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, 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 помещений 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). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.6. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая компания.

1.7. Условия Договора управления многоквартирным домом одинаковы для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

2.1. По Договору управления многоквартирным домом Управляющая компания по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системе горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенный в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварочным соединениям на стояках. Квартирные счетчики не принадлежат к общему имуществу;

- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения - входные соединения клеммы автоматического выключателя, расположенного в этажном щитке;

- владельцем прибора учета электроэнергии (электросчетчик) является Собственник.

2.3. Перечень услуг и работ по текущему содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме установлен постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда". Коммунальные услуги предоставляются в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам".

Перечень обязательных работ и услуг, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме указаны в приложениях к настоящему Договору, являющихся неотъемлемой частью Договора (изменения и дополнения перечня принимаются на Общем собрании Собственников многоквартирного дома). Изменения в указанный перечень вносятся путем заключения дополнительного Соглашения между Собственником и Управляющей компанией. Соглашение составляется в 2-х экземплярах и подписывается обеими сторонами. Порядок проведения Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме и принятия решения определяется жилищным законодательством.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении.

2.5. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей компанией, указан в приложении к настоящему Договору.

2.6. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей компании и устанавливается на срок не менее года.

3. Обязанности сторон

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. В части предоставления коммунальных услуг:

- предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда имуществу, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящего Договора;

- заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственнику;

- самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы;

- при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;

- производить в установленном законодательством порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;

- вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников на предоставления коммунальных услуг;

- в течение 10 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять Собственнику извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа;

- информировать Собственника в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг;

- информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

- по требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества с составлением соответствующего акта, а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;

- не позднее 3-х дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:

предполагаемые дата и время проведения работ;

номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;

вид работ, который будет проводиться;

сроки проведения работ;

должность, фамилия, имя, отчество лица, ответственного за проведение работ;

- предоставить Собственнику следующую информацию об исполнителе:

наименование, местонахождение (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя, а для индивидуального предпринимателя - дополнительно сведения о государственной регистрации и наименование зарегистрировавшего его органа (указываются в Договоре, а также размещаются на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи жилых домов);

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб (указываются в Договоре);

размеры тарифов на коммунальные услуги, (расположены на информационном стенде Управляющей компании);

порядок и форма оплаты коммунальных услуг (указываются в Договоре, а также размещаются на доске объявлений в помещении исполнителя в месте, доступном для всех посетителей);

параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, указываются в Договоре, а также размещаются на доске объявлений в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей;

- производить по требованию Собственника сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3-х рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации и Договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней);

- нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.1.2. В части осуществления эксплуатации, технического обслуживания и капитального ремонта соблюдать требования Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, иных нормативных правовых актов.

3.1.3. Приступить к выполнению условий настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания или с начала фактического предоставления услуг:

- обеспечить соответствие санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме требованиям нормативных правовых документов, предъявляемым к санитарному и техническому состоянию жилых помещений;

- принять меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных настоящим Договором платежей и взносов;

- вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством РФ;

- обеспечить сохранность документации, полученной от управляющей ранее организации, в соответствии с действующим законодательством РФ;

- рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки;

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

- созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома не реже одного раза в год.

3.1.4. Предоставлять Собственнику необходимые выписки, справки, иные документы в следующие сроки и порядке:

- документы, необходимые для производства перевода помещений из нежилого в жилое, перепланировки, в течение трех рабочих дней с момента обращения;

- документы, необходимые для оформления и получения Собственниками помещений и членами их семей субсидий и льгот, предусмотренных законодательством, в течение рабочего дня с момента обращения;

- справки о составе семьи, выписки из карточек регистрации, поквартирных карточек, домовой книги в течение рабочего дня с момента обращения.

3.1.5. Ежегодно, по окончании первого полугодия, предоставлять собственникам отчет о расходование денежных средств за предыдущий годовой период.

3.1.6. Информацию об изменении тарифов по содержанию и ремонту помещений доводить до Собственника помещений в письменном виде с указанием номера протокола, даты проведения Общего собрания, принявшего решение об изменении тарифов, не позднее 10 дней после даты его принятия.

3.1.7. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения о проведении капитального ремонта, его объеме и стоимости, о сроках проведения и порядке софинансирования ремонтных работ.

3.1.8. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы комиссионно по акту приема-передачи с участием представителя подразделения администрации города, курирующего вопросы ЖКХ, вновь выбранной управляющей организации (ТСЖ, жилищный кооператив, непосредственное управление), или организации, получившей право управления по конкурсу, согласно решению Общего собрания Собственников или конкурсной комиссии администрации города. Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

3.1.9. По запросу Собственника оказывать информационно-правовую помощь в отношении положений настоящего Договора.

3.2. Права Управляющей компании.

3.2.1. Управляющая организация имеет право:

- требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

- требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи;

- в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб, периодичности поверки;

- осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и Договором.

3.2.2. Производить, согласно установленным правилам, осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, согласовав с последним дату и время осмотра.

3.2.3. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, услуг, поставку энергии в целях исполнения обязанностей, предусмотренных п. 3.1. настоящего Договора.

3.2.4. Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений, расположенных в многоквартирных домах, и применять меры, предусмотренные законодательством, в случае использования указанных помещений не по назначению.

3.2.5. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имущества других Собственников и владельцев жилых и нежилых помещений (при отсутствии Собственников, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами. В случае необходимости проведения работ в помещении Собственника для целей и в случае, указанных в данном пункте, доступ в помещение производится в присутствии сотрудника внутренних дел и двух понятых.

3.2.6. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества, оцененного в установленном законодательством порядке.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Использовать помещения, находящиеся в собственности, исключительно по назначению.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

3.3.3. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25.

3.3.4. Собственник несет ответственность за индивидуальные приборы учета, установленные в квартире, следи за периодичностью поверки, целостностью пломб.

3.3.5. Собственник обязуется оплачивать дополнительные ремонтные работы, согласно выставленных счетов организациями (работы по ремонту домофонов) стоимость которых не входит в техническое обслуживание.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

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

3.4.5. Получать ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора по окончании первого полугодия года следующего за отчетным.

4. Платежи по Договору

4.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения утверждается на Общем собрании Собственников многоквартирного дома и Управляющей организации из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения, включая плату за работу и услуги по управлению многоквартирным домом, по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

Размер платы за содержание и ремонт жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме устанавливается по решению Общего собрания Собственников с учетом предложений Управляющей организации.

4.2. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за содержание и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с утвержденными тарифами.

4.4. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей организации не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. В платежном документе указываются сведения в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.

4.6. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам".

4.7. В случае непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества Собственник должен уведомить об этом Управляющую организацию.

4.8. Управляющая организация должна произвести перерасчет платы с Собственником по факту предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.9. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

4.10. Изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2006 N 354 "О Порядке предоставления коммунальных услуг".

4.11. Управляющая организация обязана ввести субсчет по обслуживаемому многоквартирному дому для учета на этом счете платежей граждан за капитальный ремонт. При прекращении Договора неиспользованные денежные средства на капитальный ремонт перечисляются на субсчет вновь избранной Управляющей организации, образованного Товарищества собственников жилья или назначенной по итогам конкурса управляющей компании путем оформления банковского платежного поручения. Оплату за оказанные коммунальные услуги Управляющая организация должна перечислять на счета ресурсоснабжающих организаций.

5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления

 5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

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

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Госжилинспекция, Госпожнадзор, ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Сахалинской области" и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома Управляющая организация несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения условий настоящего Договора составляется акт комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей:

- Управляющей организации (обязательно);

- Собственника (члена семьи Собственника), нанимателя (члена семьи нанимателя);

- подрядной организации;

- свидетелей (соседей) и других лиц.

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

5.4. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), нанимателя (члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника), нанимателя (члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника), нанимателю (члену семьи нанимателя) под расписку.

5.5. Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения и добровольного возмещения ущерба акт может не составляться.

6. Ответственность сторон

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

6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

6.5. Управляющая организация несет ответственность за сохранность переданной ей (находящейся в ее распоряжении) документации, относящейся к многоквартирному дому. Управляющая организация в случае утраты какой-либо документации обязана восстановить ее либо оплатить расходы по ее восстановлению.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Основания и порядок расторжения Договора.

7.1.1. В случае отчуждения Собственником ранее находящегося в его собственности помещения.

7.1.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий такого Договора.

7.1.3. По соглашению Сторон.

7.1.4. В судебном порядке.

7.1.5. В случае смерти Собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.7. В связи с окончанием срока действия Договора.

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

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.5. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора. Прекращение действия Договора не является основанием освобождения Управляющей организации от выполнения работ, оказания услуг, которые организация обязана была произвести до прекращения действия Договора. Собственники вправе потребовать возмещения вреда, понесенных расходов в случае выполнения указанных работ, услуг третьими лицами в связи с неисполнением Управляющей организацией своих обязательств.

7.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученные ею средства на указанный Собственником счет.

7.7. За тридцать дней до прекращения настоящего Договора Управляющая организация обязана передать учетную, расчетную, техническую документацию, материальные ценности вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

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

8. Особые условия

8.1. 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.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен сроком на 3 (три) года и вступает в силу в соответствии с п. 3.1.3.

9.2. Договор может быть прекращен в порядке, установленном в 7 разделе.

9.3. 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 Договором.

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

Приложения к Договору:

 Перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень дополнительных работ, состав общего имущества многоквартирного дома, передаваемого в управление, перечень коммунальных услуг.

 10. Реквизиты Сторон

|  |  |
| --- | --- |
|  Управляющая организация:ООО «Эдэм»Г.Южно-Сахалинск, пр.Мира, 47аИНН 6501160180, КПП 650101001Р/С 40702810000000002198 ООО Банк «Итуруп»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.В.РудиковМ.П. | Собственник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес: г.Южно-Сахалинск \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,\_\_\_\_ кв.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение

к договору

управления многоквартирным домом

между собственником жилого помещения

и управляющей организацией ООО «Эдэм»

ПЕРЕЧЕНЬ

ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ

И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Раздел I. СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

1. Подметание и помывка полов во всех помещениях общего пользования

 5 раз в неделю с 1-го по 3-ий этаж, 2 раза в неделю с 3-го и выше,

 мытье рам, окон, стен 2 раза в год,

 влажная протирка плафонов, обметание пыли с потолка 2 раза в год,

 влажная протирка подоконников, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков 2 раза в неделю,

2. Подметание полов кабины лифта и влажная уборка (при наличии лифта) 2 раза в неделю.

3. Влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов (при наличии мусоропровода) 5 раз в неделю.

4. Прочистка мусоропровода по необходимости (при наличии мусоропровода)

5. Мойка ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников в летний период 1 раз в месяц.

6. Технические осмотры лифтов (при наличии лифта) согласно графика.

7. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования.

Раздел II. УБОРКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,

ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

7. Подметание земельного участка в летний период 5 раз в неделю.

8. Уборка мусора с газона, очистка урн 5 раз в неделю.

9. Уборка мусора на контейнерных площадках ежедневно.

10. Сдвижка и подметание после снегопадов при обильном выпадении снега.

11. Вывоз твердых бытовых отходов, согласно графика.

12. Сбрасывание снега с крыш и козырьков, сбивание сосулек по необходимости.

Раздел III. ПОДГОТОВКА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

К СЕЗОННОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ

13. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

14. Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления.

15. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.

16. Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление 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.

17. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств.

18. Проверка и ремонт коллективных приборов учета.

Подготовка дома к сезонной эксплуатации IIIквартал.

Предусмотрены внеплановые осмотры после воздействия стихийных факторов.

Раздел IV. ПРОВЕДЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ ОСМОТРОВ

И МЕЛКИЙ РЕМОНТ

19. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств.

20. Аварийное обслуживание общедомовых инженерных систем.

21. Дератизация.

Приложение

К договору

управления многоквартирным домом

между собственником жилого помещения

и управляющей организацией ООО «Эдэм»

ПЕРЕЧЕНЬ

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ

И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

 ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ПО РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Фундаменты

1. Восстановление (ремонт) освещения и вентиляции подвала.

2. Восстановление (ремонт) решеток на продухах фундамента.

3. Восстановление (ремонт) приямков.

4. Восстановление (ремонт) отмостки.

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

Каменные, кирпичные, железобетонные стены

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

7. Восстановление теплозащиты стен.

8. Модернизация теплоизоляции стен.

9. Создание, восстановление или модернизация гидроизоляции стен.

10. Восстановление или модернизация звукоизоляции стен и перегородок.

11. Восстановление несущей способности стен.

12. Устранение деформации стен и перегородок.

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

14. Восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя.

15. Восстановление (ремонт) облицовки плиткой.

16. Герметизация, теплоизоляция межпанельных и иных швов.

17. Окраска фасадов.

18. Устранение причин и последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры.

19. Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен.

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

21. Окраска стен помещений общего пользования.

Балконы, козырьки, лоджии и эркеры

22. Ремонт несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров.

23. Восстановление организованного отвода воды с балконов, лоджий, козырьков и эркеров.

24. Восстановление (ремонт), модернизация гидроизоляции балконов, лоджий, козырьков и эркеров.

25. Восстановление (ремонт) ограждений балконов и лоджий.

26. Окраска ограждений балконов и лоджий, конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров.

Полы

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

28. Восстановление защитно-отделочного покрытия полов.

29. Ремонт полов.

 Крыши

30. Установление протечек кровли.

31. Ремонт, модернизация кровли.

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

33. Окраска металлической кровли.

34. Окраска стальных связей и креплений, размещенных на крыше и чердачных помещениях.

35. Восстановление (ремонт) продухов вентиляции.

36. Восстановление (ремонт) дымовых и вентиляционных труб.

37. Восстановление (ремонт) выходов на крышу.

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

39. Восстановление (ремонт) систем водоотвода.

40. Ремонт примыканий и заделка стыков.

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

Окна, двери, световые фонари

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

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

44. Замена дверей в помещениях общего пользования.

45. Замена окон в помещениях общего пользования.

46. Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов.

Лестницы

47. Ремонт ограждений, поручней и предохранительных сеток.

48. Ремонт, замена перил.

49. Окраска металлических элементов лестниц.

50. Устройство, ремонт пандусов.

Теплоснабжение

51. Ремонт, модернизация внутридомовых тепловых сетей.

52. Ремонт, промывка отопительных элементов.

53. Ремонт, модернизация центральных и индивидуальных тепловых пунктов.

54. Ремонт или замена неисправных приборов учета и регулирования.

55. Ремонт элеваторного узла.

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

Горячее водоснабжение

57. Ремонт, замена внутридомовых сетей горячего водоснабжения.

58. Ремонт, замена, проверка коллективных приборов учета.

59. Ремонт бойлеров, котлов подготовки горячей воды.

Внутридомовое электрооборудование

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

61. Ремонт, замена аппаратуры защиты, контроля и управления общего пользования.

62. Ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования.

63. Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей.

64. Ремонт, замена этажных щитков и шкафов.

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

66. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования.

Водопровод и водоотведение

67. Ремонт, замена внутридомовых сетей водоснабжения.

68. Ремонт, замена внутридомовых сетей канализации.

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

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

 Приложение

к договору

управления многоквартирным домом

между собственником жилого помещения

и управляющей организацией ООО «Эдэм»

НОМЕРА ТЕЛЕФОНОВ

ООО «ЭДЭМ» 468919, бух. 468706.

Приложение

к договору

управления многоквартирным домом

между собственником жилого помещения

и управляющей организацией ООО «Эдэм»

ПЕРЕЧЕНЬ

КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ.

1. Холодное водоснабжение.

2. Горячее водоснабжение.

3. Водоотведение.

4. Электроснабжение.

 6. Отопление (теплоснабжение)