

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом № _____
по ул. _____ г. Барнаул

« ____ » _____ 2013 г.

г. Барнаул

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Барнаул, ул. _____, дом № _____, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и ООО «Управляющая компания жилищного хозяйства Индустриального района», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Фаныгиной Маргариты Константиновны, действующей на основании Устава с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и их толкование

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь общепринятое значение.

2. Общие положения

2.1. Договор заключён на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного _____ дома № _____ по ул. _____ г. Барнаул.

2.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Кодекс об административных правонарушениях РФ, Законом РФ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности», «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 35 4, Федеральным законом РФ «О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения», Законом РФ «О защите прав потребителей», «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утверждёнными

Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, в части взятых обязательств, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной безопасности и другими нормативно-правовыми актами.

3. Цель и предмет Договора

3.1. Управляющая компания по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия настоящего Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 1, № 2) многоквартирного дома № ___ по ул. _____ г. Барнаула, 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, обеспечивая благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а Собственники помещений многоквартирного дома обязуются оплачивать работы и услуги путём внесения установленной Договором платы на расчётный счёт Управляющей компании.

3.2. Техническая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление включает в себя: год постройки _____ г, общая площадь _____ кв.м., общая площадь жилых помещений _____ кв.м., общая площадь нежилых помещений _____ кв.м., этажность _____, количество квартир _____ шт., количество подъездов _____ шт., количество лифтов _____ шт., количество мусоропроводов _____ шт., материал стен _____, материал кровли _____, площадь кровли _____ кв.м., площадь подвала _____ кв.м., вид отопления – центральное, система горячего водоснабжения – центральное, система холодного водоснабжения – центральное, система канализации – центральное.

3.3. Собственнику принадлежит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально общей площади находящегося в его собственности помещения.

3.4. Настоящий Договор является одинаковым для всех Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и для лиц, ставших Собственниками после даты проведения общего собрания Собственников помещений

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

4. Права и обязанности Управляющей компании

4.1. Управляющая компания обязана:

4.1.1. Управлять жилым многоквартирным домом, принятым по Договору управления многоквартирным домом, не ухудшая его состояния, обеспечить его сохранность, надлежащее техническое содержание и ремонт в соответствии с утверждённым общим собранием собственников Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 1). Указанный перечень может быть изменён общим собранием Собственников помещений, с учётом предложений Управляющей компании, при этом, не нарушая перечня обязательных для исполнения работ, определённых законодательством.

Осуществлять надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно – эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей и обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надёжности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учёта и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

4.1.2. По результатам осмотра общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания подготавливает Собственникам для рассмотрения на общем собрании перечень необходимых работ по капитальному ремонту общего имущества с расчётом стоимости (в том числе в перерасчёте на 1 кв. м. общей площади помещения), а также предложения о порядке финансирования работ Собственниками.

4.1.3. План работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества и капитальному ремонту на будущий год согласовывать с Советом многоквартирного дома, с предоставлением необходимого пакета

документов, в конце текущего года с дальнейшей его корректировкой посезонно.

(Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные собственниками в процессе эксплуатации, по их заявке. На основании заявки собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению собственника.)

4.1.4. В случае если органом местного самоуправления, федеральными органами государственной власти и управления утверждены условия предоставления финансовой помощи Собственникам помещений на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, Управляющая компания выполняет действия, направленные на получение финансирования таких работ из соответствующего бюджета (или внебюджетных фондов).

4.1.5. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями в многоквартирном доме, в соответствии с обязательными требованиями, установленными «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, установленного качества и в необходимом объёме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление.

Предоставлять услуги по вывозу твёрдых бытовых отходов Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями в многоквартирном доме, в соответствии с обязательными требованиями, установленными «Правилами предоставления услуг по вывозу твёрдых и жидких бытовых отходов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 10.02.1997 г. № 155, установленного качества и в необходимом объёме.

Обеспечить работу лифта.

Для этого Управляющая компания от своего имени и в интересах Собственника заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями, с организациями по вызову и утилизации твёрдых бытовых отходов. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых услуг, их исполнением, а также вести их учёт.

4.1.6. Организовать ведение индивидуального, общедомового учёта по многоквартирному дому поступающих средств, выполненных работ и услуг по обслуживанию многоквартирного дома.

Для каждого Собственника помещений открыть финансовый лицевой счёт.

4.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учёт, принимать необходимые меры для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учёт устранения указанных недостатков. Не позднее 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно.

4.1.8. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в весеннее – летний и осеннее – зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

4.1.9. Ежегодно в течение первого квартала текущего года Управляющая компания предоставляет Собственникам помещений в многоквартирном доме отчёт о выполнении Договора управления многоквартирным домом за предыдущий год. Отчёт предоставляется в письменной форме и размещается на информационных досках в подъездах многоквартирного дома и выдается Совету многоквартирного дома. Отчёт должен содержать следующую информацию: сумма начисления собственникам жилых и нежилых помещений и сведения о дополнительных доходах, извлечённых из общего имущества, перечень выполненных работ и оказанных услуг, отчётность по текущему и капитальному ремонту, сумма задолженностей Собственников жилых и нежилых помещений перед Управляющей компанией. Предоставлять Совету многоквартирного дома информацию, документацию, отчётность по дому, затребованную по мере необходимости, для решения общедомовых вопросов, требующих контроля собственников жилья.

4.1.10. Управляющая компания оформляет акты выполненных работ и предоставляет уполномоченному представителю Собственников. Если нет претензий, уполномоченный представитель Собственников в двухнедельный срок подписывает акты выполненных работ (услуг) и возвращает один экземпляр Управляющей компании. Если в указанный срок Управляющая компания не получила письменный мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате. Если Управляющая компания не представила акт выполненных работ (услуг) на подпись Совету многоквартирного дома и не получила подпись уполномоченного представителя, то Управляющая компания не вправе оплачивать выполненные работы (услуги).

Без подписи уполномоченного представителя Собственников и письменного согласования Совета многоквартирного дома, выполненные работы (услуги) считаются не принятыми.

4.1.11. Информировать через объявления на информационных досках в подъездах многоквартирного дома:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о планово – предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее трёх календарных дней до даты работ;

- о причинах предполагаемой продолжительности отключения коммунальных услуг или услуг ненадлежащего качества в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков. В случае личного обращения – незамедлительно.

4.1.12. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу собственников, по фактам оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества, при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлечённых Управляющей компанией. Требовать от привлечённых Управляющей компанией исполнителей услуг (работ) устранения за их счёт, выявленных нарушений, возмещения в полном объёме убытков и вреда, причинённого жизни, здоровью или имуществу Собственников, вследствие использования материалов и оказания услуг ненадлежащего качества.

4.1.13. Вести и хранить техническую документацию (базы данных), согласно срокам на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно – финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего Договора.

В случае отсутствия, изготовить техническую документацию с отнесением расходов, понесённых Управляющей компанией на изготовление такой документации за счёт виновной стороны.

4.1.14. Выдавать иную документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором либо действующим законодательством РФ, обратившемуся собственнику за его счёт.

4.1.15. Осуществлять круглосуточное аварийно – диспетчерское обслуживание.

Осуществлять выполнение заявок по устранению неисправностей и аварий в общем имуществе многоквартирного дома, за счёт текущего содержания жилья, а в личном имуществе Собственников, за их счёт.

4.1.16. Организовать по поручению Собственников помещений следующую работу: ведение финансово – лицевых счетов, начисление, сбор, расщепление и перерасчёт платежей собственников за работы и услуги по

содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги самостоятельно либо путём привлечения третьих лиц, в том числе через единый расчётно – кассовый центр или другие организации.

4.1.17. В пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнять работы по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объёме или частично, либо путём заключения от имени и за счёт Собственников, договоров со специализированными организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

Перечислять денежные средства, уплаченные Собственниками за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, на специальный счёт дома № ___ по ул. _____ г. Барнаула, и использовать их только по решению общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.18. При изменении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае введения в законодательство новых требований к содержанию и ремонту общего имущества, Управляющая компания обязана вынести на общее собрание собственников вопрос об изменении перечня работ и услуг и соразмерного увеличения платы на содержание и ремонт общего имущества.

4.1.19. Ежегодно готовить предложения общему собранию Собственников помещений по установлению размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества на основании предлагаемого собранию перечня работ, услуг и сметы расходов на предстоящий год. При изменении решением общего собрания размера платы направить Собственникам дополнительное соглашение к настоящему договору для подписания.

4.1.20. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом Собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания или Совета многоквартирного дома. Поступившие в результате реализации коммерческого предложения финансовые средства после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и вознаграждения, причитающегося Управляющей компании в сумме 3 % (три процента), в соответствии с решением Собственников перечислять на специальный счёт многоквартирного дома № ___ по ул. _____ г. Барнаула для содержания и текущего ремонта общего имущества.

4.1.21. Информировать в письменной форме нанимателей и Собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 дней до

даты предоставления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за услуги в ином размере.

4.1.22. Выдавать Собственникам платёжные документы не позднее 1 – го числа месяца, следующего за оплачиваемым.

4.1.23. Требовать от собственника муниципального образования, в соответствии с ч. 4 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленный в соответствии с Договором, доплаты оставшейся части в согласованном порядке.

4.1.24. Производить расчёт и начисление платежей всем потребителям коммунальных услуг в многоквартирном доме № _____ по ул. _____, г. Барнаула, (водоснабжение холодное и горячее, водоотведение, электроснабжение) **отдельно** за предоставленные услуги в жилые и нежилые помещения и плату за коммунальные услуги, потреблённые на общедомовые нужды в соответствии с требованиями «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354,

4.1.25. Обеспечить взимание платы за использование электроэнергии в местах общего пользования со всех потребителей жилых и нежилых помещений.

4.1.26. Производить перерасчёт размера платы при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, подтверждённые актом обследования согласно «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

4.1.27. Производить перерасчёт размера платы за период временного отсутствия в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учёта строго в соответствии с законодательством, при наличии официальных документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя. При этом размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды не подлежит перерасчёту, в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении.

4.1.28. Требовать от Собственников помещений в течение 3 – х рабочих дней сведения: о заключённых договорах найма (аренды, безвозмездного пользования) с указанием Ф,И,О, нанимателя (арендатора, пользователя), об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих.

4.1.29. Обеспечить полный и своевременный учёт потребителей коммунальных и жилищных услуг.

4.1.30. Получать своевременно и полностью от Собственника, нанимателей жилых помещений по договорам социального найма оплату за

содержание, ремонт общего имущества и управление многоквартирным домом на условиях настоящего Договора.

Принимать эффективные (законные) меры по взысканию задолженности:

- ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальных услуг потребителю – должнику, а также в квартиры, числящиеся «нулевыми» (нет зарегистрированных в Управляющей компании в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354;

- обращаться в суд для взыскания задолженности;

- направлять на принудительное исполнение исполнительные документы;

4.1.31. Требовать от третьих лиц исполнения договорных обязательств по отношению к Собственникам помещений, обеспечить контроль качества и объёмов предоставляемых услуг.

4.1.32. От имени Собственников помещений многоквартирного дома представлять интересы собственников в государственных и иных учреждениях по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего Договора.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. По согласованию с Советом многоквартирного дома определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очерёдность, сроки и объёмы работ, оказания услуг (в последнем квартале текущего года на предыдущий год с корректировкой в первом полугодии года следующего за истекшим) в зависимости от фактического состояния общего имущества, объёма поступивших средств собственников и производственных возможностей.

4.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

Привлекать к исполнению договора третьих лиц, после согласования с Советом многоквартирного дома с предоставлением договора и сметы на выполнение работ.

4.2.3. Предупреждать Собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

4.2.4. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

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

4.2.6. Управляющая компания вправе выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утверждённых

общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме: устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чём Управляющая компания обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счёт средств Собственников многоквартирного дома, при предоставлении документов, подтверждающих такую необходимость. Информирование Собственников осуществляется путём вывешивания уведомлений на информационных досках в подъездах и информированием Совета многоквартирного дома.

4.2.7. В соответствии со ст. 9 Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 г. № 152, передавать персональные данные исключительно по Договору с организацией, оказывающей услуги по начислению платы за жилое помещение, коммунальные услуги и подготовке платёжного документа, обязательного для предоставления Собственнику помещения в соответствии со ст. 155 Жилищного кодекса РФ, а также для возможности внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги по системе сбора и обработке платежей «Город».

4.2.8. Приостанавливать выдачу документов (выписка из домовой книги, выписка по финансовому лицевого счёту), не регистрировать и не снимать с регистрации граждан, а также приостанавливать предоставление услуг по договору Собственникам, имеющим задолженность по оплате за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за услугу, кроме устранения аварийных ситуаций.

4.2.9. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей компании, о количестве проживающих в жилом помещении граждан и сведений, предоставленных Собственниками, проводить расчёт размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением акта о фактическом количестве проживающих.

4.2.10. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества Собственников, на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом и направлять их на рассмотрение и утверждение на общем собрании Собственников многоквартирного дома не ниже тарифов города Барнаула.

4.2.11. Осуществлять иные права предусмотренные действующим законодательством.

5.Права и обязанности Собственников

5.1. Собственники имеют право:

5.1.1. Получать услуги по настоящему Договору надлежащего качества, безопасные для жизни и здоровья, не причиняющие вред имуществу,

с соблюдением установленных норм, стандартов и правил. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией.

5.1.2. Требовать перерасчёта размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно - правовыми актами Российской Федерации. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причинённых вследствие не выполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

5.1.3. Участвовать в подписании договоров (с наличием сметы) на выполнение работ, актов на проделанные работы по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту многоквартирного дома через уполномоченный общим собранием собственников Совет многоквартирного дома.

5.1.4. Собственники вправе получать бесплатно однократно надлежаще заверенные копии данного Договора по заявлению. Все, в последующем затребованные копии, выдаются за счёт средств Собственника.

5.1.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаём (в аренду, пользование).

5.1.6. Оказывать содействие Управляющей компании в работе по взысканию с Собственников – неплательщиков, задолженности по данному договору.

5.1.6. Общее собрание собственников вправе наделить своими полномочиями Совет многоквартирного дома на решение вопросов отнесённых к компетенции общего собрания (ст. 44 ЖК РФ), в том числе с правом подписания протоколов общего собрания собственников, актов приёмки всех выполненных работ по содержанию, обслуживанию и ремонту многоквартирного дома.

5.2. Собственники обязаны:

5.2.1. Вносить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем по реквизитам и в размере, указанным в платёжном документе за помещение, за коммунальные услуги с учётом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2.2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества

в многоквартирном доме в размере, установленном в соответствии с нормативным правовым актом Российской Федерации, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем по реквизитам и в размере, указанным в платёжном документе

5.2.3. Вносить оплату за вывоз и утилизацию твёрдых бытовых отходов ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем по реквизитам и в размере, указанным в платёжном документе.

5.2.4. Нести ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.5. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса) имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ. В случае не предоставления такой информации возмещать причинённый ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу, наступивший в связи с отсутствием доступа в помещение.

5.2.6. Поддерживать надлежащее состояние помещения, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Соблюдать следующие требования:

а) без соответствующего решения о согласовании, полученном в установленном законом порядке, не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудования балконов, лоджий, перестановку, либо установку дополнительного санитарно – технического и иного оборудования, установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарного оборудования, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) без согласования с Управляющей компанией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта ресурсов, не нарушать установленные в доме порядок учёта и распределения потреблённых коммунальных ресурсов;

г) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников;

д) не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не устанавливать спутниковые антенны без согласования с Управляющей компанией и в нарушение порядка пользования общим имуществом;

ж) не допускать сбрасывания в мусоропровод и в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих мусоропровод и канализацию;

з) соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях, согласно требований Закона Алтайского края «Об административной ответственности за совершение правонарушений на территории Алтайского края» и КоАП РФ;

и) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23 – 00 часов до 8 – 00 часов (ремонтные работы производить с 8-00 до 20-00 часов, а при использовании электродрелей и другого оборудования, с высоким уровнем шума с 9-00 до 17-00 часов, в воскресный день не проводить указанных работ);

к) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

л) не курить в местах общего пользования.

При нарушении собственником подпунктов «а» до «ж» (включительно) настоящего пункта, собственник обязан за свой счёт устранить нарушения и возместить убытки в сроки, установленные Управляющей компанией. При не устранении нарушений – оплатить расходы Управляющей компании на их устранение и возместить убытки.

5.2.7. При возникновении аварийных ситуаций незамедлительно сообщать в аварийную службу Управляющей компании в рабочие дни с 17-00 часов до 8-00 часов, в выходные и праздничные дни круглосуточно по телефону 46-89-65, в рабочие дни с 8-00 часов до 17-00 часов в ООО «Жилищный участок - № ___» по телефону _____.

5.2.8. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей компании в заранее согласованное ими время (а работников аварийных служб в любое время):

а) для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через жилое помещение, инженерного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии;

б) для периодического контроля приборов индивидуального учёта ресурсов.

В случае не обеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к инженерным коммуникациям, ответственность за причиненные убытки возлагается на собственника, не обеспечившего доступ в помещение.

5.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования,

Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.

Уведомлять и получать письменное разрешение Управляющей компании на использование газового оборудования при проведении ремонтных работ.

5.2.10. Предоставлять Управляющей компании в течение 3-х рабочих дней сведения:

- о заключённых договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых указать: обязанность платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме Управляющей компании, а также плата за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя) с указанием Ф.И.О. нанимателя (арендатора, пользователя);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих.

5.2.11. Полностью возмещать причинённый другим Собственникам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением, в случае невыполнения Собственником или иными лицами, проживающими в помещении Собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в пункте 5.2.6. раздела 5 настоящего Договора.

5.2.12. Своевременно извещать Управляющую компанию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

5.2.13. Уведомлять Управляющую компанию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

5.2.14. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии.

5.2.15. Производить согласование с Управляющей компанией при заключении договора с другими организациями (имеющими лицензию) на проведение ремонтных работ в жилых и нежилых помещениях, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

5.2.16. Собственник помещения обязан предоставлять в Управляющую компанию копию Свидетельства о государственной регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий Договор, однократно.

5.2.17. До вселения в принадлежащее собственнику помещение и в случаях неиспользования помещений нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, и расходы на коммунальные услуги.

5.2.18. За фактически прожитое время производить плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги, за текущий месяц в случае снятия с регистрационного учёта в текущем месяце.

5.2.19. Собственник вновь приобретённого помещения в доме обязан заключить с Управляющей компанией Договор управления многоквартирным домом на таких же условиях. Обязанность содержания и ремонта общего имущества дома у такого собственника возникает с момента регистрации права собственности.

5.2.20. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5.2.21. Собственники нежилых помещений обязаны в помещении, используемом под склады и хранение материальных ценностей, обеспечить круглосуточное наблюдение за работой сантехнического оборудования, системы отопления и водоснабжения.

5.3. Собственник даёт согласие:

5.3.1. На обработку Управляющей компанией своих персональных данных, а именно фамилии, имени, отчества, адреса, с целью начисления и внесения платы за помещения и коммунальные услуги.

5.3.2. На совершение следующих действий с персональными данными: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

5.3.3. Управляющая компания вправе передавать персональные данные собственника исключительно по договору с организацией, оказывающей услуги по начислению платы за предоставляемые услуги, а также для возможности внесения платы по системе сбора и обработки платежей «Город», предоставлять персональные данные Совету многоквартирного дома для проведения общего собрания собственников помещений.

5.3.4. Собственник вправе в любое время направить письменный отказ от согласия на использование его персональных данных.

6. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией её обязательств по договору управления

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником и уполномоченным представителем дома путём:

- получения от Управляющей компании не позднее 5 рабочих дней с даты обращения за информацией о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

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

- составления актов о нарушении условий Договора;

- созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений. О проведении общего собрания уведомить Управляющую компанию (с указанием даты, времени и места);

- получения в течение первого квартала текущего года отчёт о выполнении Договора управления многоквартирным домом за предыдущий год;

- ознакомления с актом технического состояния многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирного дома документов;

- ознакомления с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с Постановлением Правительства от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

- обращения в органы, осуществляющими государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие органы согласно действующему законодательству РФ.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) проживающих в жилом помещении гражданам в результате неправомерных действий, по требованию любой из сторон составляется акт о нарушении условий Договора.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее, чем из трёх человек, включая представителей Управляющей компании, собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трёх часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 часов по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей компании не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда

жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъёмку повреждений имущества), все разногласия особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. 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 без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника, нанимателю, члену семьи нанимателя) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполненных работ и услуг по Договору, являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, один экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору общего собрания Собственников.

6.7. Удостоверение факта не предоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность) осуществляется в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

7. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы

7.1. Цена договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- стоимостью коммунальных услуг;
- стоимостью вывоза и утилизации твёрдых бытовых отходов;
- стоимостью обслуживания лифтов;
- взносами на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

7.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несёт Собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного Собственника (ст. 37, ст. 39 ЖК РФ).

7.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников

помещений в таком доме и устанавливается на 1 (один) год в размере _____ (_____) рублей за один квадратный метр общей площади занимаемого помещения.

Индексация размера платы не чаще одного раза в год. Размер платы может быть изменён в зависимости от изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен, издержек, связанных с оказанием услуг, в рамках предельного индекса, устанавливаемого уполномоченным органом в отношении коммунальных услуг.

7.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», по тарифам, установленным уполномоченными органами.

7.5. Размер платы за вывоз и утилизацию твёрдых бытовых отходов рассчитывается в соответствии с «Правилами предоставления услуг по вывозу твёрдых и жидких бытовых отходов», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 10.02.1997 г. № 155, по тарифам, установленным уполномоченными органами.

7.6. Размер взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с нормативным правовым актом Российской Федерации.

7.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платёжных документов, предоставляемых Управляющей компанией.

7.8. Собственники (наниматели) помещений вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги на расчётный счёт, указанный в платёжном документе.

7.9. Неиспользование помещений Собственниками (нанимателями) не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, за отопление, за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

7.10. Перерасчёт размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учёта производится в порядке установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Не подлежит перерасчёту в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

7.11. Плату за коммунальные услуги потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги предоставленные на общедомовые нужды)

(водоснабжение холодное и горячее, водоотведение, электроснабжение, отопление), вносят все Собственники и лица пользующиеся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме, в том числе временно отсутствующие и не использующие помещение.

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

7.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими, установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

7.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативного акта РФ.

7.15. Собственник вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платёжные документы.

7.16. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом (помещением собственника) является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых водопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках, на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире), на системе электроснабжения – входные клеммы индивидуального электросчётчика, по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру). (Приложение № 3).

8.3. Собственники несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере одной трёхсотой ставки

рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по Договору, Управляющая компания оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по Договору по каждому помещению отдельно.

8.4. Собственник несёт ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.5. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несёт ответственность в порядке, установленном законодательством РФ.

8.6. Управляющая компания при наличии её вины несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате её действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством РФ.

8.7. Управляющая компания несёт ответственность за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, за сохранность технологического оборудования и приборов.

9. Срок действия договора, его дополнение и изменение

9.1. Настоящий Договор вступает юридическую в силу с «___» _____ 21___ г. и действует до «___» _____ 20___ г.

9.2. Срок действия договора _____ год.

9.3. Настоящий договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, если за 1 (один) месяц до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении или изменении, либо о заключении нового договора.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путём заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием Собственников. От имени Собственников право подписи предоставляется уполномоченному лицу или инициативной группе на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

10. Порядок изменения и расторжения договора

Настоящий договор может быть расторгнут:

10.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения договора (купли – продажи, мены, дарения, аренды и др.), путём уведомления Управляющей компании о произведённых действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чём Управляющая компания должна быть предупреждена не позднее, чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора, путём предоставления ей копии протокола решения общего собрания собственников;

б) по инициативе Управляющей компании, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позднее, чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора, в случае если:

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

- собственники помещений многоквартирного дома на общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору, если к ним Управляющей компанией были применены всевозможные меры воздействия по погашению долгов, предусмотренные законодательством.

10.1.2. По соглашению Сторон, в судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, в случае смерти собственника – со дня смерти.

10.1.3. В случае ликвидации Управляющей компании.

10.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлении одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

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

10.1.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через 2 месяца с момента направления другой стороной письменного уведомления, за исключением случаев смерти собственника (физического лица) или ликвидации Управляющей компании.

10.1.7. Расторжение договора не является для собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведённых Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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

Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно – правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно – правовом акте.

11. Прочие условия

11.1. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 10 дней от даты, когда он узнал о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие её документы. Претензии (жалобы), предъявленные анонимно, Управляющая компания не рассматривает.

11.2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным заказным письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, указанному в настоящем Договоре.

11.3. Сторона по настоящему Договору, получившая обращение другой Стороны по поводу неисполнения настоящего Договора обязана рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в сроки определённые законом с момента получения указанного сообщения.

11.4. Все споры по настоящему Договору решаются путём переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

11.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

11.6. Настоящий Договор составлен в 2 – х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Управляющая компания обязана выдать заверенную копию Договора обратившемуся Собственнику.

11.7. Данный Договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

12. Приложения к настоящему Договору

12.1. Приложение № 1: Перечень обязательных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

12.2. Приложение № 2: Состав общего имущества многоквартирного дома.

12.3. Приложение № 3: Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между личным имуществом собственников и общим имуществом многоквартирного дома находящимся на обслуживании Управляющей компании.

12.4. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью.

13.Юридические адреса и реквизиты сторон

Управляющая компания:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищного хозяйства Индустриального района».

Адрес: 656066, г. Барнаул, ул. Малахова, 118 «б»

Телефон: 46-14- 02; тел/факс: 46-14-02.

Банковские реквизиты:

Кор/счёт _____,

Р/счёт _____,

БИК _____,

ИНН _____,

КПП _____.

Собственники:

Адрес: _____, г. Барнаул, ул. _____, дом № _____.

Телефон: _____

<p>Управляющая организация</p> <p>Генеральный директор ООО «Управляющая компания жилищного хозяйства Индустриального района»</p> <p>_____М.К. Фаныгина</p> <p>«___» _____ 2013 г.</p>			<p>СОБСТВЕННИКИ</p>	
	<p>№ п/п</p>	<p>№ кв- ры</p>	<p>Ф.И.О Собственника</p>	<p>Подпись</p>

Приложение № 1 к Договору управления многоквартирным домом от «___» _____ 2013 г. № _____.

**Перечень услуг оказываемых управляющей компанией в отношении
общего имущества многоквартирного дома**

№п/п	Содержание работы	Периодичность выполнения работы
1	Смена вентиляей, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, установка ограничителей-дроссельных шайб и др.	По мере необходимости
2	Регулировка кранов, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре	По мере необходимости
3	Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры	1 раз в год
4	Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах	2 раза в год
5	Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.	По мере необходимости
6	Регулировка и наладка систем центрального отопления	По мере необходимости
7	Промывка и опрессовка системы центрального отопления	2 раза в год
8	Удаление с крыш снега и наледи	По мере необходимости
9	Очистка кровли от мусора, грязи, листвы	2 раза в год
10	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции провода	1 раз в год
11	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
12	Замена разбитых стекол, окон и балконных дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях	По мере необходимости
13	Утепление чердачных перекрытий	По мере необходимости
14	Ремонт и укрепление входных в подъездах	1 раз в год
15	Проверка состояния продухов в цоколях зданий	2 раза в год
16	Регулировка и наладка вентиляции	По мере необходимости
17	Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции и вентиляционных продухов	1 раз в год
18	Уборка и очистка придомовой территории	6 раз в неделю
19	Посыпка территории песком в зимнее время	По мере необходимости
20	Уборка вспомогательных помещений	5 раз в неделю
21	Очистка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов при засорах	1 раз в неделю
22	Дератизация, дезинсекция подвалов, мусорокамер	4 раза в год, 1 раз в месяц

23	Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями	2 раза в месяц
24	Консервация поливочных систем	1 раз в год
25	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы	По мере необходимости
26	Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска	По мере необходимости
27	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений отдельных окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
28	Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц; балконов; крылец; козырьков над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	По мере необходимости
29	Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования	По мере необходимости
30	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.)	По мере необходимости
31	Укрепление водосточных труб, колен и воронок, расконсервация и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления	По мере необходимости
32	Утепление трубопроводов в чердачных помещениях, укрепление и ремонт парапетных ограждений, изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках; ремонт, регулировка и испытание систем отопления; уплотнение сгонов на внутридомовых инженерных сетях, относящихся к общему имуществу, прочистка общедомовой канализации, укрепление трубопроводов на сетях, относящихся к общему имуществу, мелкий ремонт и изоляция внутридомовых систем отопления	По мере необходимости
33	Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен	По мере необходимости
34	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	По мере необходимости
35	Восстановление внутренней отделки стен, потолков, отдельных участков полов в подъездах, технических помещениях общего пользования в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.)	По мере необходимости
36	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения (стояков, ответвлений от стояков, указанных	По мере

	отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях)	необходимости
37	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовых инженерных систем отопления (стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях)	По мере необходимости
38	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутридомовых систем электроснабжения (вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитов и шкафов, осветительных установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации и внутреннего противопожарного водопровода, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях)	По мере необходимости
39	Профилактический осмотр работоспособности вентиляционных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств мусоропроводов	2 раза в год
40	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, просевших отмосток, проездов, дорожек, ограждений и оборудования детских, спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и ограждений для контейнеров-мусороприемников в границах, закрепленных за домом	По мере необходимости
41	Работы и услуги по управлению многоквартирным домом	
42	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	1 раз в неделю
43	Работы по организации мест для накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированную организацию.	По мере необходимости
44	Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах	1 раз в неделю

Приложение № 2 к Договору управления многоквартирным домом от «___» _____ 2013 г. № _____.

Состав общего имущества многоквартирного дома.

№ п/п	Наименование объекта
1	2
1.	<p>Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования) в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Межквартирные лестничные площадки; - Лестницы; - Чердак; - Технический этаж; - Технический подвал (где располагаются инженерные сети и оборудование); - Колясочные; - Мусоропровод.
2.	Крыша.
3.	<p>Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Фундамент; - Несущие стены; - Плиты перекрытий; - Балконные и иные плиты.
4.	<p>Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, находящиеся за пределами жилых и нежилых помещений, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Окна помещений общего пользования; - Двери помещений общего пользования; - Перила; - Парапеты.
5.	Лифты, лифтовые шахты..
6.	Механическое, электрическое, санитарно – техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:
6.1.	<p>Система трубопроводов:</p> <p>Водоснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Стояки; - Регулирующая и запорная арматура; <p>Водоотведения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Стояки; - Тройник на стояке. <p>Отопления:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Стояки; - Регулирующая и запорная арматура;
6.2.	<p>Система электрических сетей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Вводно – распределительные устройства; - Этажные щитки и шкафы; - Осветительные установки помещений общего пользования;

	- Электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей компании.
6.3.	Общедомовые приборы учёта (при их наличии, если собственниками оплачена их стоимость): - Воды (холодной, горячей): - Тепловой энергии; - Электрической энергии.
7.	Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства

Приложение №3 к договору управления № _____ от « _____ » _____ 201__ г.

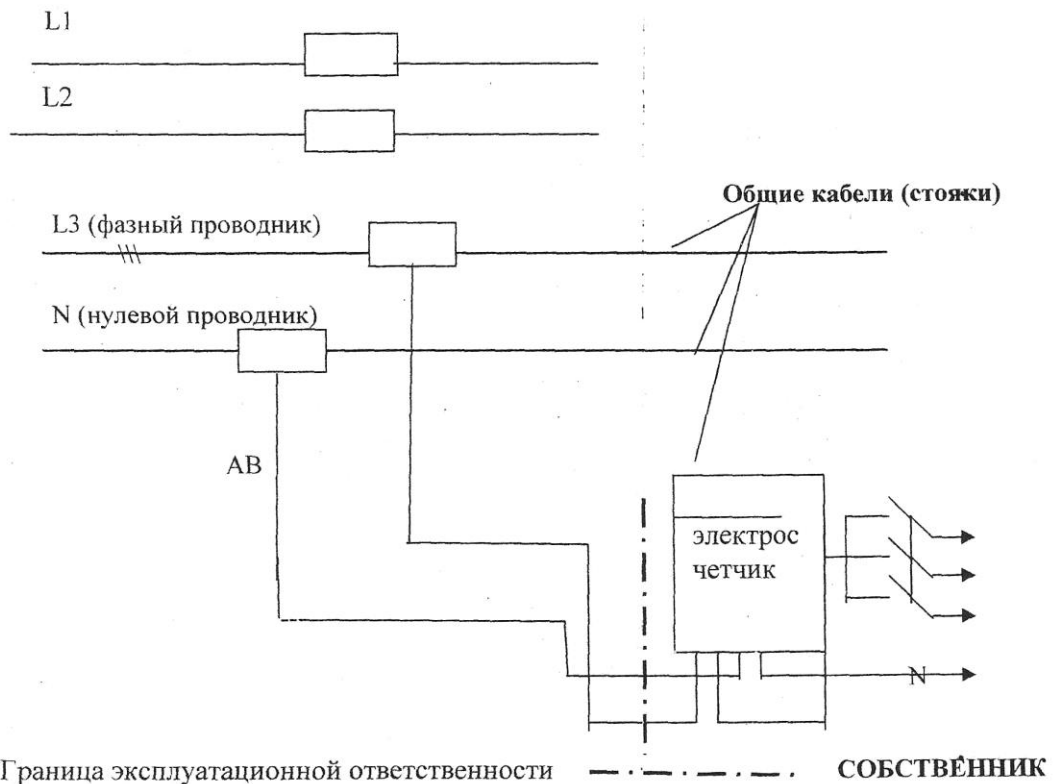
А К Т

**разграничения границ эксплуатационной ответственности
между личным имуществом Собственников и общим имуществом многоквартирного
дома находящимся на обслуживании Управляющей компании.**

Границей ответственности по электроснабжению:

являются входные клеммы индивидуального электросчетчика в квартирном щитке. Отходящие от индивидуального электросчетчика провода, электрооборудование и электрическая разводка внутри квартиры обслуживается собственником.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

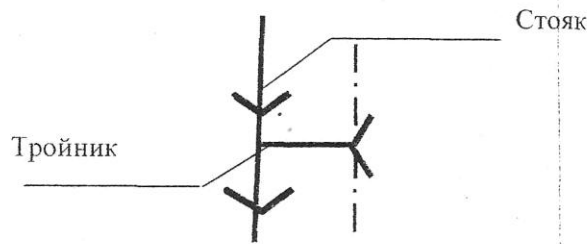


Границей ответственности по канализации:

Является точка присоединения отводящей трубы канализации квартиры к тройнику транзитного стояка домового водоотведения. Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри квартиры обслуживает собственник.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

СОБСТВЕННИК



Граница эксплуатационной ответственности

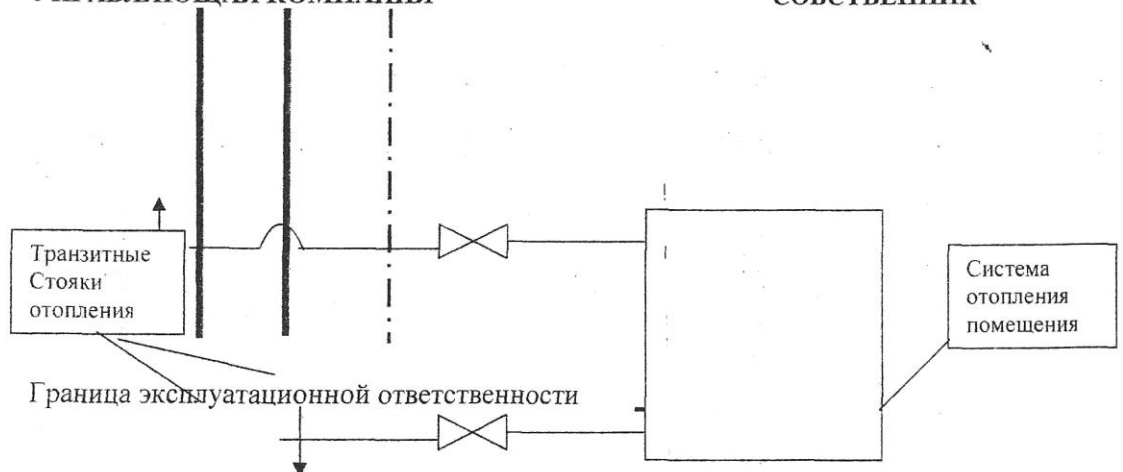
Границей ответственности по теплоснабжению:

Являются точки первого резьбового соединения на подводящих и отводящих трубах от транзитных стояков отопления системы теплоснабжения дома к квартире или помещению собственников.

Подводящие и отводящие трубы к радиаторам, квартирные приборы учета, запорная арматура и сами радиаторы отопления квартиры обслуживает собственник.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

СОБСТВЕННИК



Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению:

Является точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая компания. Первое расположенное от стояка резьбовое соединение и всю водопроводную разводку внутри квартиры обслуживает собственник.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

СОБСТВЕННИК



