

Договор N _____
управления многоквартирным домом (с собственником помещения)

г. Далматово

" ____ " _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТЕПЛОВОД» (далее – Управляющая организация), лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами от "19" апреля 2017 года N 077, выданная Государственной жилищной инспекцией Курганской области, именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице директора Деяева Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, являющийся собственником жилого помещения N _____ многоквартирного жилого дома № _____ по ул. _____, г. Далматово, (далее - Многоквартирный дом), именуемый в дальнейшем "Владелец", с другой стороны, далее по тексту - "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (протокол от " ____ " _____ 20 ____ г. N _____).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и Владельцев помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Владельцу, а также членам семьи Владельца и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация, по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Владельцу в соответствии с пп. 3.1 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома, перечень передаваемой технической документации на Многоквартирный дом, указываются в акте преддоговорного обследования подписанного со стороны собственников помещений членами совета Многоквартирного дома, членами правления товарищества собственников жилья, иными законными представителями.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в соответствии с требованиями действующих правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, определенные решением общего собрания собственников помещений, в соответствии с Приложениями N 1 и N 3 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Владельцу помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, согласно Приложению N 2 к настоящему Договору.

3.1.4. Информировать Владельца о заключении указанных в пп. 3.1.2 и 3.1.3 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.5. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Владельцу. Данные договора должны учитывать положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.6. Принимать от Владельца плату за жилое (нежилое) помещение, коммунальные и другие услуги.

3.1.7. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Владельца о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Владельца в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

3.1.9. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации (заказчика-застройщика), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Владельца знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.10. Организовать и вести прием Владельцев по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:
- в случае поступления жалоб, претензий и иных обращений, Управляющая организация в течение 20 (двадцати) дней обязана рассмотреть жалобу, претензию или обращение и проинформировать Владельца о результатах

рассмотрения. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 24 рабочих дней, с даты получения заявления, направить Владельцу извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Владельца иными способами.

3.1.11. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов.

3.1.12. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Владельцу, без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.13. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Владельца о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.14. Информировать Владельца об изменении размера оплаты за коммунальные услуги не позднее даты выставления платежных документов.

3.1.15. Обеспечить выдачу Владельцу платежных документов не позднее 5 числа месяца следующего за расчетным. В платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь жилого (нежилого) помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета задолженности Владельца по оплате жилых (нежилых) помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

3.1.16. По требованию Владельца (законного представителя Владельца) или лиц несущих с Владельцем солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета. Производить либо организовать проведение сверки платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

3.1.17. Принимать (при необходимости) участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.18. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Владельца согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.19. Представлять Владельцу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.20. В течение срока действия настоящего Договора, по требованию Владельца, размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.21. На основании заявки Владельца направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора.

3.1.22. Представлять интересы Владельца в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.23. Не допускать не целевого использования общего имущества в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением собственников.

3.1.24. Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

3.1.25. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.26. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.27. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и в порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Владельца внесения платы по Договору в полном объеме, а также требовать представления документов, подтверждающих право собственности на помещения, право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, предоставленным Владельцем, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, судебные расходы.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1 - 4.2 настоящего Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных Приложениями №1, №2, №3, и №4 к настоящему Договору.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Владельца (в соответствии с Границей эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Владельца, Приложение N 5), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Владельца по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Владельцу в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Владелец обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Владельца при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос (переустройство) инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Владельца, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с центром жилищных субсидий;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Владелец (законный представитель Владельца) имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Владельца, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за оказываемые услуги и за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с п. 4.10 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пп. 3.1.19 настоящего Договора, а также предложений по пп. 3.1.11 и 3.1.25 настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с пп. 3.1.27 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.5. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору Владелец вправе обратиться за защитой своих прав.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Владельца за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается, в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому (нежилому) помещению. Размер платы для Владельца устанавливается:

- на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц.

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, определенной решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

Полный перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома приведен в Приложении №1 к настоящему Договору. Перечень дополнительных услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома приведен в Приложении №3 к настоящему Договору.

4.3. Ежемесячная плата Владельца за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание, ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе.

4.8. Владельцы вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет N 40702810678650000096 в Челябинский РФ АО «Россельхозбанк», БИК 047501821, кор/счет 30101810400000000821. Адрес операционной кассы банка: Курганская область, г. Далматово, ул. Ленина, 64.

4.9. Не использование помещений Владельцем не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, определенных решением общего собрания собственников помещений, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Владельца.

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

4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов

государственной власти.

4.14. Владелец вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Владельца осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате, за предоплаченный период.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Акт разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Владельца (Приложение N5).

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Владелец обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания/размещения в жилом (нежилом) помещении Владельца лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Владельца реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Владельцем и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем 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 в соответствии с положениями п. п. 6.2 - 6.5 настоящего Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Владельца и (или) проживающих/находящихся в жилом (нежилом) помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Владельца.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Владельца, а также (при необходимости) подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

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 Владельца, описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Владельца.

6.5. Акт составляется в присутствии Владельца, права которого нарушены. При отсутствии Владельца Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых

вручается Владельцу, а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Владелец должен быть предупрежден не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

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

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Владельца в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

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

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Владельца должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении Договора, о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Владельца по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты Владельцем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Владельца о сумме переплаты, получить от Владельца распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

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

7.8. Решение общего собрания собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.9. Отчуждение помещения новому собственнику (или смена Владельца) не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Владельца новой стороной Договора.

7.10. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Владельцев, а в отсутствие такового - любому Владельцу или нотариусу на хранение.

7.11. В установленных законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома принимается в соответствии с нормами действующего законодательства.

8.2. Собственники помещений Многоквартирного дома предупреждаются о проведении общего собрания под роспись либо помещением информации на информационных стендах (досках), размещенных на первых этажах в подъездах многоквартирного дома.

8.3. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор собрания.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. 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 месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

9.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Владельцам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на ____ год(а) и вступает в действие с " ____ " _____ 20 ____ г.

10.2. При отсутствии решения общего собрания собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или на иных условиях согласно пп. 3.2.5, п. п. 4.1 и 4.2 настоящего Договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Изменения условий настоящего Договора оформляются Сторонами в виде дополнительных соглашений, которые вступают в силу с момента их утверждения общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома.

11.2. В остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

11.4. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 10 страницах и содержит 5 Приложений.

11.5. Приложения:

Приложение №1: Полный перечень услуг и работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение №2: Перечень коммунальных услуг предоставляемых Владельцу помещений.

Приложение №3: Перечень дополнительных услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №4: Периодичность услуг и работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение №5: Акт разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация	Владелец
ООО «ТЕПЛОВОД»	
Адрес юридический, фактический: 641730 Курганская область, г. Далматово, ул. Советская, 112 ИНН 4506009492 КПП 450601001 ОГРН 1104506000390 ОКТМО 37608101 р/счет 40702810678650000096 в Челябинский РФ АО «Россельхозбанк», БИК 047501821, кор/счет 30101810400000000821 Сайт в сети интернет: teplovoddalmat.ru Эл. Почта: teplovoddalmat@yandex.ru	Паспорт: _____ № _____, выдан _____ _____ Документ на право собственности: _____ _____ Общая площадь помещения: _____ (м ²)
_____/А.С. Деяев/	_____/_____/_____

Полный перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование услуги	Цена услуги (руб./м ²) в месяц
1	Управление.	0,70
2	Содержание общего имущества многоквартирного дома:	
2.1	Аварийно-диспетчерское обслуживание	2,30
2.2	Содержание придомовой территории	1,65
2.3	Техническое обслуживание сетей отопления, ХВС, ГВС, водоотведения	1,30
2.4	Техническое обслуживание сетей электроснабжения	0,80
2.5	Осмотр и техническое обслуживание конструктивных частей дома: фундамент, несущие и капитальные стены и перекрытия, крыши, оконные и дверные проемы с их деталями и элементами. Мелкий ремонт без замены конструктивных частей дома и их деталей и элементов. Проверка работоспособности дымоотводящих каналов.	1,10
	ИТОГО: управление и содержание общего имущества многоквартирного дома	7,85
3	Текущий ремонт многоквартирного дома. Все виды работ не вошедшие в первые два наименования, в том числе: на сетях ХВС, ГВС, водоотведения, отопления, электроснабжения, конструктивные части дома с их деталями и элементами, благоустройство и т.д., которые планируются или проводятся по заявкам и оплачиваются по смете (наряд-заявке), согласованной сторонами договора.	3,0
	ИТОГО: управление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома	10,85
4	Сбор и перечисление средств за коммунальные ресурсы используемые на общедомовые нужды производится на основании выставленных счетов ресурсоснабжающих организаций.	

Управляющая организация	Владелец
ООО «ТЕПЛОВОД»	
/А.С. Дедаев/	/ /

Перечень коммунальных услуг предоставляемых Владелцу помещений

№ п/п	Наименование услуги	Норматив услуги	Цена услуги

Управляющая организация	Владелец
ООО «ТЕПЛОВОД»	
/А.С. Дедаев/	/ /

Перечень дополнительных услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

№ п/п	Наименование услуги	Цена услуги
1	Техническое обслуживание общедомового узла учета тепловой энергии	0,30 (руб./м ²) в месяц
2	Техническое обслуживание оборудования домофон	40,0 (руб.) в месяц с квартиры

Управляющая организация	Владелец
ООО «ТЕПЛОВОД»	
/А.С. Дедаев/	/ /

Периодичность услуг и работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома.

1. Периодичность работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию

№ п/п	Наименование	Периодичность
1.1	Аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома	круглосуточно

2. Периодичность работ по содержанию придомовой территории

№ п/п	Наименование	Периодичность
2.1	Уборка бытового мусора с придомовой территории <i>В летний период</i>	Не реже 3 раз в неделю
2.2	Подметание территории	2 раза в неделю
2.3	Стрижка газонов	По мере необходимости
2.4	Вывоз растительного мусора <i>В зимний период (выходы из подъездов, тротуар между подъездами в границах дома)</i>	2 раза в год
2.5	Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
2.6	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя выше 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
2.7	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда
2.8	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в неделю во время гололеда

3. Периодичность работ по техническому обслуживанию сетей отопления, ХВС, ГВС, водоотведения

№ п/п	Наименование	Периодичность
3.1	Проведение технического осмотра запорной арматуры и трубопроводов всех сетей	1 раз в месяц
3.2	Проверка работоспособности запорной арматуры путем её полного открывания и закрывания	1 раз в квартал
3.3	При обнаружении течи, перекрытие запорной арматуры	незамедлительно
3.4	Устранение течи (без замены трубопроводов и запорной арматуры на стояках)	в течение суток
3.5	Замена запорной арматуры на вводе сетей в многоквартирный дом (без материала)	по мере необходимости
3.6	Замена прокладок, сальников	по мере необходимости
3.7	Перекрытие стояков в случае замены первичных вентилей (кранов) на них или при аварийных ситуациях	по мере необходимости
3.8	Консервация и расконсервация систем центрального отопления, регулировка и испытание систем центрального отопления, частичное восстановление тепловой изоляции трубопроводов в подвале и чердаке дома, наружных водоразборных кранов, в том числе промывка и опрессовка центрального отопления	1 раз в год по плану
3.9	Контроль температурного режима центрального отопления в осенне-зимний период и проведение комплекса работ по обеспечению нормативных показателей во всех квартирах дома, в том числе, периодическое стравливание (сброс) воздуха в стояках сети	По мере необходимости
3.10	Маркировка запорной арматуры сетей ХВС, ГВС, отопления	
3.11	Ведение журнала контроля технического состояния сетей, в том числе: Отметки плановых технических осмотров	1 раз в месяц по плану
	Отметки замены запорной арматуры, аварийных ситуаций и ремонтов с указанием даты и места	По мере возникновения
3.12	Снятие показаний с общедомовых приборов учета	1 раз в месяц по плану
3.13	Обслуживание общедомовых приборов учета ХВС, ГВС (без поверки, замены и ремонта их частей и элементов)	1 раз в месяц по плану
3.14	Проверка надежности крепления трубопроводов сети водоотведения	1 раз в квартал
3.15	Ликвидация засора сети водоотведения внутри строения и до первого колодца	По мере необходимости

4. Периодичность работ по техническому обслуживанию сети электроснабжения

№ п/п	Наименование	Периодичность
4.1	Проведение технического осмотра общедомового электротехнического оборудования в подвале, лестничных клетках, чердаке, уличного освещения, в том числе: электрических щитков и распределительных шкафов, открытой проводки, эл. счетчиков (пломб), выключателей, патронов и т.д.	1 раз в месяц
4.2	Проверка работы осветительных приборов помещений и уличного освещения. Замена перегоревших эл. ламп с отметкой в журнале даты проведения (замены)	2 раз в месяц

	и количества замененных приборов.	
4.3	Снятие показаний с общедомовых приборов учета	1 раз в месяц по плану
4.4	Проверка заземления и сопротивления изоляции	1 раз в год по плану
4.5	Обслуживание общедомовых приборов учета (без поверки, замены и ремонта)	1 раз в месяц по плану

5. Периодичность работ по техническому обслуживанию общедомового узла учета тепловой энергии

№ п/п	Наименование	Периодичность
5.1	Проведение технического осмотра приборов.	1 раз в месяц
5.2	Проверка работоспособности приборов с контролем регистрируемых параметров.	2 раза в месяц во время отопительного периода
5.3	Ремонт и замена вышедшего из строя оборудования (без стоимости материалов и услуг специализированных организаций).	по мере необходимости

6. Периодичность работ по техническому обслуживанию оборудования домофон

№ п/п	Наименование	Периодичность
1	Проведение технического осмотра.	1 раз в квартал
2	Проверка работоспособности оборудования.	1 раз в квартал
3	Ремонт и замена вышедшего из строя оборудования.	по мере необходимости

Управляющая организация	Владелец
ООО «ТЕПЛОВОД»	
_____ /А.С. Дедаев/	_____ /_____ /

Приложение № 5

К договору № _____ (управления многоквартирным домом)
от «_____» _____ 20____ года

Акт разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством РФ.

1. Внешние границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями определяются:

1.1. По обслуживанию придомовой территории – согласно утвержденной схемы территории.

1.2. По обслуживанию внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, ХВС, ГВС - является внешняя граница стены многоквартирного дома.

1.3. По обслуживанию внутридомовых инженерных сетей электроснабжения – в соответствии с актом разграничения с электроснабжающей организацией.

1.4. По обслуживанию внутридомовых инженерных систем водоотведения - является место соединения внутридомовой системы водоотведения с первым канализационным колодцем наружной системы водоотведения.

1.5. По обслуживанию внутридомовых инженерных сетей газоснабжения – в соответствии с актом разграничения с газоснабжающей организацией.

2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Владельцем, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам, и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

2.1. По внутридомовым инженерным системам теплоснабжения, холодного, горячего водоснабжения и газоснабжения - в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности Владельцев помещений), при отсутствии первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков – первое сварное соединение на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

2.2. По внутридомовой инженерной системе водоотведения – раструбное соединение стояка и внутриквартирной разводки системы водоотведения помещений Владельцев.

2.3. По внутридомовой системе электроснабжения - в месте нахождения первого отключающего (защитного) устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности Владельцев помещений).

Управляющая организация	Владелец
ООО «ТЕПЛОВОД»	
_____ /А.С. Дедаев/	_____ /_____ /