



Договор управления многоквартирным домом

г.Екатеринбург

« ____ » _____ 20__ г.

Собственник помещения (помещений) в многоквартирном доме

ХАРАКТЕРИСТИКА ПОМЕЩЕНИЯ

№ (помещения) _____ (жилое/нежилое)

№ (дома) _____

Улица _____ в г.Екатеринбурге

Общая площадь _____

СОБСТВЕННИК (физическое лицо)

(ф.и.о(полностью))

в дальнейшем «Собственник», и ООО «Управляющая компания «Чкаловская», в Генерального директора Тюкина И.И., действующего на основании Устава, в дальнейшем «Управляющая организация», в соответствии с решением общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома об утверждении условий настоящего договора управления многоквартирным домом (протокол от _____ № _____) заключили договор о нижеследующем

I. Предмет договора

1.1. «Управляющая организация» по заданию «Собственника» обязуется в течение срока, установленного настоящим договором за плату осуществлять управление многоквартирным домом, указанным выше, в том числе оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома (далее - общее имущество), представлять интересы «Собственника» в сторонних организациях по надлежащему обеспечению коммунальными услугами, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления домом.

1.2. Состав общего имущества определяется в соответствии со ст.36 ЖК РФ.

При этом к общему имуществу относятся не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме:

- 1.2.1. Внутридомовые сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения до ответвлений этих сетей на квартиру.
- 1.2.2. Система отопления за исключением отопительных приборов (кроме радиаторов).
- 1.2.3. Общедомовые электрические сети до ответвлений, подающих электроэнергию в квартиру.
- 1.2.4. Газовые сети до ответвлений этих сетей на квартиру.
- 1.2.5. Вентиляционная система полностью (за исключением дополнительно установленных гражданами вентиляционных вытяжек).
- 1.2.6. Мусоропровод.
- 1.2.7. Лифты, лифтовые шахты и иное, обслуживающие лифты оборудование.
- 1.2.8. Приборы учета на дом.
- 1.2.9. Насосы.
- 1.2.10. Оконные и дверные заполнения в подъездах, чердаках, подвалах
- 1.2.11. Иное оборудование, обслуживающее более одного помещения дома.
- 1.2.12. Межквартирные лестничные площадки.
- 1.2.13. Лестницы.
- 1.2.14. Коридоры.
- 1.2.15. Технические этажи.
- 1.2.16. Чердаки.
- 1.2.17. Технические подвалы.
- 1.2.18. Крыши.
- 1.2.19. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции.
- 1.2.20. Иные помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения дома.
- 1.2.21. Земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.
- 1.2.22. Иное, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, имущество.

II. Обязательства сторон

2. 1. Обязательства «Управляющей организации»:

2.1.1. Представлять интересы «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») в сторонних организациях по надлежащему обеспечению коммунальными услугами, в том числе:

2.1.1.1. Отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления).

2.1.1.2. Горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения);

2.1.1.3. Холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, заполняющую систему водоснабжения, используемую на полив газонов и тротуаров, используемую для уборки мест общего пользования);

2.1.1.4. Электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории);

2.1.1.5. Газоснабжение.

2.1.1.6. Водоотведение.

2.1.2. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества с соблюдением требований, установленных действующим законодательством (Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, СНиПами, другими нормативными правовыми актами в

сфере эксплуатации жилищного фонда) в соответствии со следующим перечнем:

а) содержание и ремонт жилых домов:

- техническое обслуживание и ремонт жилых домов (ремонт конструктивных элементов зданий и внутридомового оборудования, вывоз крупногабаритного мусора);

- содержание и ремонт лифтового оборудования;

- содержание и ремонт мусоропровода;

- уборка общих помещений жилых домов;

- уборка придомовой территории;

б) вывоз твердых бытовых отходов;

в) ремонт внутридомового газового оборудования (ВДГО).

2.1.3. Осуществить капитальный ремонт общего имущества в объеме и сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора, в пределах накопленных на расчетном счете «Управляющей организации» средств, перечисленных собственниками помещений дома на капитальный ремонт.

При необходимости проведения капитального ремонта «Управляющая организация» выносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;

- стоимость материалов, необходимых для выполнения капитального ремонта;

- общая стоимость работ по капитальному ремонту;

- сроки проведения работ по капитальному ремонту;

- порядок финансирования капитального ремонта;

- сроки возмещения расходов управляющей организации на капитальный ремонт и размеры их оплаты собственниками помещений;

- прочие, связанные с проведением капитального ремонта условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому всеми собственниками помещений в данном доме и «Управляющей организацией» на основании соответствующего решения общего собрания собственников, с учетом требований ст. 158 ЖК РФ и других норм ЖК РФ, либо самим решением общего собрания.

2.1.3.1. При наличии технической необходимости одновременно с капитальным ремонтом общего имущества выполнить капитальный ремонт жилых (нежилых) помещений и находящегося в них оборудования (не являющегося общим имуществом), такой ремонт выполняется в соответствии с отдельным договором, заключенным с «Собственником» такого помещения, содержащим условия о сроках проведения капитального ремонта, видах работ, стоимости и порядке оплаты. Данное условие распространяется также на жилые (нежилые) помещения, находящиеся в муниципальной собственности.

2.1.4. Выполнять работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу, за отдельную плату по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») в соответствии с заключенным с ним договором на выполнение таких работ.

При этом имуществом, не относящемся к общему имуществу дома, является:

2.1.4.1. Внутриквартирные разводки внутридомовых сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения от стояка, запорно-регулирующая арматура, ванны, унитазы, раковины, смесители, душевые и другие приборы.

2.1.4.2. Отопительные приборы (радиаторы).

2.1.4.3. Внутриквартирные разводки газовых сетей от стояка, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, газовые нагреватели и другое газоиспользующее оборудование.

2.1.4.4. Внутриквартирные электрические сети от ответвлений, подающих электрическую энергию на квартиру, приборы и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.).

2.1.4.5. Приборы учета электрической энергии, холодной, горячей воды, отопления на одно помещение, расположенные внутри или вне помещения.

2.1.4.6. Оконные и дверные приборы.

2.1.4.7. Другое, обслуживающее помещение «Собственника» (одно помещение дома), имущество.

2.1.5. В момент заключения настоящего договора и по окончании срока его действия составить акт о техническом состоянии дома, принять, а за семь дней до расторжения (окончания срока действия) настоящего договора передать ранее полученную от «Собственника» техническую и иную документацию, перечисленную в п.п. 2.2.1. настоящего договора, копию настоящего договора, материалы общих собраний собственников помещений данного дома, а также всю переписку «Управляющей организации» с третьими лицами по вопросам управления, содержания, ремонта, предоставления коммунальных услуг, денежные средства, собранные «Управляющей организацией» на капитальный ремонт, в размере, превышающем произведенные этой организацией расходы на проведение работ по капитальному ремонту, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления домом собственникам помещений в доме одному из собственников, указанных в решении общего собрания собственников (если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в доме).

2.1.6. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставить «Собственнику» отчет в письменной форме о выполнении настоящего договора за предыдущий год, в порядке, определенном разделом VI настоящего договора.

2.1.7. Принимать заявки от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») по телефонам, указанным в реквизитах «Управляющей организации», об устранении неисправностей на общем имуществе и обеспечить их выполнение, а именно:

2.1.7.1. Протечки в отдельных местах кровли—срок устранения 1 сутки.

2.1.7.2. Повреждение организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, расстройство их креплений - срок устранения 5 суток.

2.1.7.3. Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением - срок устранения 1 сутки.

2.1.7.4. Восстановление оконных стекол, форточек, оконных переплетов, дверных полотен в местах общего пользования - срок устранения в зимнее время - 1 сутки, в летнее время - 3 суток;

2.1.7.5. Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающие ее обрушением, в местах общего пользования - срок устранения - 5 суток.

2.1.7.6. Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах - срок устранения 3 суток.

2.1.7.7. Трещины и неисправности в дымоходах, газовых сетях, могущие вызвать отравление граждан или угрожающие пожарной безопасности - срок устранения 1 сутки с незамедлительным прекращением эксплуатации.

2.1.7.8. Неисправности аварийного порядка трубопроводов холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, газопровода, их сопряжений - срок устранения - незамедлительно.

2.1.7.9. Повреждение электрического кабеля, питающего многоквартирный жилой дом, отключение системы питания многоквартирного жилого дома - срок устранения 2 часа.

2.1.7.10. Неисправности во вводно - распределительном устройстве электросетей, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников -срок устранения 3 часа;

2.1.7.11. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий электросети - срок устранения 3 часа.

2.1.7.12. Неисправности в электросетях аварийного порядка (короткое замыкание и др.) - срок устранения - немедленно.

2.1.7.13. Неисправности в системе освещения общего имущества (подъездов, чердаков, подвалов) - срок устранения - 7 суток.

2.1.7.14. Неисправности лифта - срок устранения - 1 сутки.

2.1.8. «Управляющая организация» имеет право изменять сроки устранения неисправностей, указанные в п. п. 2.1.7. настоящего договора, при наличии непреодолимых обстоятельств, технологических причин, препятствующих устранению неисправностей, в том числе: невозможности доступа к инженерному и (или) иному оборудованию дома, конструктивным элементам, несоответствия конструктивных элементов, инженерного оборудования дома проектной документации на дом, отступления от правил устройства систем, допущенные предыдущей управляющей организацией, и другие. О таком изменении срока устранения неисправностей «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника».

2.1.9. Принимать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») заявки об устранении неисправностей за отдельную плату на имуществе, не относящемся к общему имуществу согласно п. п. 2.1.4. настоящего договора по телефонам, указанным в реквизитах «Управляющей организации». Работы по восстановлению целостности (ремонт) и обеспечению нормального функционирования такого имущества выполняются в нормативные сроки, указанные в п.п. 2.1.7. настоящего договора, с момента поступления заявки. Оплата «Собственником» (нанимателем, проживающей в жилом помещении «Собственника»; арендатором, занимающем нежилое помещение «Собственника») за выполненные работы производится после подписания акта приема выполненных работ в течение семи календарных дней на расчетный счет или в кассу «Управляющей организации».

2.1.10. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в том числе:

2.1.10.1. Оформлять техническую, финансовую, иную документацию на общее имущество.

2.1.10.2. Составлять и вести учет паспорта готовности и акта готовности общего имущества к эксплуатации в зимних условиях.

2.1.10.3. Заключать договоры от имени «Собственника» с лицами, осуществляющими поставку энергоресурсов для оказания коммунальных услуг и иную деятельность по оказанию коммунальных услуг.

2.1.10.4. Заключить договор с ЕМУП «ЕРЦ» о выполнении работ по начислению, сбору, перечислению платы «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника») за жилое помещение и коммунальные услуги поставщикам ресурсов и «Управляющей организации».

2.1.10.5. Предоставлять в ЕМУП «ЕРЦ» сведения о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, для изменения платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством РФ.

2.1.10.6. Предоставлять в ЕМУП «ЕРЦ» сведения об оказании услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, для изменения платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном Правительством РФ;

2.1.10.7. Предлагать для утверждения общим собранием собственников помещений дома и реализовывать программу ресурсосбережения.

2.1.10.8. Представлять интересы «Собственника» в отношениях с третьими лицами, связанных с достижением цели управления общим имуществом (государственными, муниципальными органами и организациями, другими юридическими лицами, физическими лицами);

2.1.10.9. Рассматривать обращения, жалобы «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») о ненадлежащем исполнении настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.1.10.10. Осуществлять мероприятия и работы в области гражданской обороны, установленные действующим законодательством.

2.1.10.11. Обеспечить прием документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания «Собственника» и проживающих в его помещении граждан.

2.1.10.12. Выполнять работу по взысканию задолженности за жилое помещение и (или) коммунальные услуги собственников помещений дома (нанимателей, проживающих в жилых помещениях собственников; арендаторов, занимающих нежилые помещения собственников).

2.1.10.13. Принимать меры по обеспечению защиты интересов «Собственника» от действий иных собственников помещений дома (в том числе, выдавать письменные уведомления в случае нарушения правил пользования жилым помещением, выполнении переустройства и (или) перепланировки без согласования в установленном порядке и др.).

2.1.10.14. Своевременно информировать «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендаторов, занимающих нежилое помещение «Собственника») об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг при производстве ремонтных работ, опрессовок и в иных случаях путем размещения соответствующего объявления в подъездах в местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений.

2.1.10.15. Обеспечить при исполнении настоящего договора соблюдение техники безопасности, противопожарных правил и норм, иных требований к выполнению работ в

соответствии с действующим законодательством.

2.1.10.16. Не допускать использования общего имущества, не соответствующего целям управления.

2.1.10.17. Обеспечить высокую культуру при исполнении настоящего договора; по обращению «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») принимать меры воздействия к лицам, допустившим грубое обращение при оказании услуг и выполнении работ.

2.1.10.18. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества и помещений в данном доме; по заявлению «Собственника» на основании отдельного договора и доверенности за плату представлять интересы «Собственника» в БТИ при оформлении технического паспорта помещения «Собственника».

2.1.10.19. На основании отдельного договора и доверенности представлять интересы «Собственника» при формировании земельного участка.

2.1.10.20. Обеспечивать организацию проведения общих собраний собственников помещений дома, ведения и хранения документации, связанной с проведением общих собраний, в том числе: извещений о проведении собраний, протоколов, решений, выписок и других материалов, а также предоставлять оригиналы или копии указанных материалов по требованию «Собственника» или иного уполномоченного лица; заверенные руководителем «Управляющей организации» копии указанных документов передавать муниципальному учреждению Управлению жилищно-коммунального хозяйства района для хранения, или иному уполномоченному органу.

2.1.1.21. Выполнять иные обязанности, вытекающие из предмета настоящего договора.

2.2. Обязательства «Собственника»:

2.2.1. Совместно с другими собственниками помещений в данном доме обеспечить передачу «Управляющей организации» в течение 10-и дней с момента подписания настоящего договора по акту приема - передачи:

2.2.1.1. Правоустанавливающие документы на земельный участок.

2.2.1.2. Проектную документацию и исполнительные чертежи на дом.

2.2.1.3. Акт приемки в эксплуатацию завершеного строительством объекта.

2.2.1.4. Схемы внутримдомовых сетей холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения, электроснабжения.

2.2.1.5. Паспорт лифтового хозяйства.

2.2.1.6. Технический паспорт на дом.

2.2.1.7. Копию договора управления с приложениями, действовавшего до заключения настоящего договора.

2.2.1.8. Копию последнего акта осмотра дома, выполненного предыдущей управляющей организацией.

2.2.1.9. Копии договоров предыдущей управляющей организации с поставщиками энергоресурсов.

2.2.1.10. Материалы общих собраний собственников.

2.2.1.11. Копии документов о составе и стоимости произведенных ремонтов.

2.2.1.12. Денежные средства в счет оплаты капитального ремонта, собранные предыдущей управляющей организацией, в размере, превышающем произведенные этой организацией расходы на проведение работ по капитальному ремонту.

2.2.2. Обеспечить оплату нанимателями жилых помещений (арендаторами нежилых помещений) услуг и работ по настоящему договору в соответствии с разделом IV настоящего договора, а при отсутствии нанимателя (арендатора) возмещать расходы «Управляющей организации» на представление интересов «Собственника» со сторонними организациями по надлежащему обеспечению коммунальными услугами, содержание и ремонт таких помещений.

2.2.3. Обеспечить соблюдение правил пользования жилым помещением, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных, установленных законодательством требований, выполнение перепланировок и переустройств жилого помещения только в установленном законом порядке по согласованию с органом местного самоуправления.

2.2.4. Не допускать переоборудования расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления без письменного согласования с «Управляющей организацией».

2.2.5. Не допускать установки, подключения без письменного согласования с «Управляющей

организацией» электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.2.6. Не допускать использования теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (производить слив воды из систем приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить допуск в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время в занимаемое помещение работников «Управляющей организации», представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, иного оборудования и приборов, находящихся в нем для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций (неисправностей) - в любое время.

2.2.8. Обеспечить незамедлительное уведомление «Управляющей организации» об аварийных ситуациях (неисправностях) и принятие мер к минимизации ущерба.

2.2.9. Обеспечить заключение договора «Собственника» (нанимателя, занимающего жилое помещение «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») с «Управляющей организацией» или иным лицом, осуществляющим соответствующие виды деятельности, на выполнение работ за отдельную плату по содержанию помещения «Собственника», санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу, в том числе на выполнение следующих работ:

2.2.9.1. Профилактический осмотр и выявление неисправностей - два раза в год.

2.2.9.2. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение местных засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка шара, устранение течи трубопроводов) - по мере обнаружения при выполнении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»).

2.2.9.3. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, устранение течи трубопроводов, приборов, арматуры; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры) - по мере обнаружения при выполнении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимаемого нежилое помещение «Собственника»).

2.2.9.4. Устранение незначительных неисправностей электрических устройств (замена и ремонт розеток и выключателей, ремонт электропроводки и др.) - по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»);

2.2.9.5. Проверка исправности канализационных вытяжек, наличия тяги в дымовентиляционных каналах - по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»).

2.2.9.6. Проверка заземления ванн - по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»).

2.2.9.7. Мелкий ремонт печей и очагов - по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»).

2.2.10. Принимать участие во всех проверках и инспекциях общего имущества, проводимых по инициативе «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, проживающего в нежилом помещении «Собственника»).

2.2.11. Осуществлять контроль за выполнением обязательств «Управляющей организацией» в порядке, установленном разделом V настоящего договора.

2.2.12. Совместно с другими собственниками помещений дома уполномочить решением общего собрания собственников кого - либо из собственников помещений, старшего по дому, участников домового комитета, Совет ТОС (но не более одного уполномоченного на подъезд) принимать и подписывать документы от имени «Собственника», касающиеся исполнения обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору, а также определить места в подъездах для размещения объявлений и информации в целях исполнения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору. Копию такого решения общего собрания предоставить «Управляющей организации».

2.2.13. В течение одного месяца уведомлять «Управляющую организацию» об изменении количества граждан, проживающих в помещении «Собственника», о заключении (расторжении) договора аренды (безвозмездного пользования) нежилого помещения «Собственника».

2.2.14. В течение 24-х часов с момента подачи заявки о несоблюдении сроков и (или) качества выполнения работ, предоставления коммунальных услуг, возникновения неисправностей, указанных в п.п. 2.1.7. настоящего договора, подписать об этом акт, а также в течение 24-х часов с момента выполнения работ подписать акт приема-передачи работ, выполненных по заявке.

Ш. Права сторон

3.1. Права «Управляющей организации»:

3.1.1. Самостоятельно определять способ и порядок выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.2. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами либо с привлечением третьих лиц.

3.1.3. Выдавать «Собственнику» (нанимателю, проживающему в жилом помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») письменное уведомление в случае обнаружения совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безаварийного функционирования общего имущества, причинения ущерба иным собственникам, в том числе, в случае выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений пунктов 2.2.4. - 2.2.6. настоящего договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке с «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») задолженность по оплате жилого помещения и (или) коммунальных услуг.

3.1.5. Прекращать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» (нанимателю, проживающему в помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») в случае просрочки оплаты за жилое помещение и (или) коммунальные услуги более трех месяцев, а также в случае не выполнения требований пунктов 2.2.4. - 2.2.6. настоящего договора до полного погашения задолженности или устранения выявленных нарушений. Ограничение коммунальных услуг осуществляется с представителями поставщиков коммунальных услуг.

3.1.6. Использовать общее имущество для целей исполнения настоящего договора на условиях, определенных общим собранием собственников помещений дома, в том числе, передавать в безвозмездное и возмездное пользование третьим лицам.

3.1.7. Привлекать инвестиции в целях реализации программ энергосбережения, ремонта общего имущества, утвержденных решением общего собрания собственников помещений дома.

3.1.8. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

3.2. Права «Собственника»:

3.2.1. Контролировать выполнение обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору в порядке, определенном разделом IV настоящего договора.

3.2.2. Подавать заявки «Управляющей организации» об устранении неисправностей на общем имуществе, а также о выполнении работ за отдельную плату на имуществе «Собственника», не относящемся к общему имуществу в соответствии с п. 2.1.4. настоящего договора.

3.2.3. Требовать предоставления отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

3.2.4. Устанавливать в принадлежащем ему помещении приборы учета электрической, тепловой энергии, водопотребления, газопотребления, аттестованные в установленном порядке по согласованию с «Управляющей организацией». В случае установки приборов учета оплата за

соответствующие энергоресурсы будет производиться по показаниям приборов учета.

3.2.5. Выполнять работы на имуществе, обслуживающем помещение «Собственника», не относящемуся к общему имуществу, по договору с третьими лицами.

3.2.6. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

IV. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, цена договора и порядок оплаты

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для «Собственника» включает в себя:

4.1.1. Плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.2. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», включает в себя:

4.2.1. Плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.2. Плату за пользование жилым помещением (плату за наем).

4.2.3. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.3. Плата за нежилое помещение и коммунальные услуги для арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника» включает в себя:

4.3.1. Плату за содержание и ремонт нежилого помещения," включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.3.2. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.4. Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с перечнем работ (согласно п.2.1.2)

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится «Собственником» (нанимателем, проживающим в жилом помещении «Собственника»; арендатором, занимающем нежилое помещение «Собственника») ежемесячно, до десятого числа следующего за истекшим месяца, на основании платежных документов.

4.6. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения по настоящему договору определяется в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и устанавливается на один год.

4.7. «Собственник» совместно с другими собственниками помещений данного дома обязан провести общее собрание собственников не позднее первого декабря текущего года и принять решение об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения на следующий календарный год. Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения является приложением к настоящему договору и основанием для применения нового размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения. Новый размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения применяется с первого января следующего календарного года, если иное не установлено решением общего собрания.

4.8. В случае если собственники помещений многоквартирного дома не провели общее собрание в соответствии с п.п. 4.6., 4.7. настоящего договора, размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается органами местного самоуправления. Установление (изменение) размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в таком порядке обязательно для сторон без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

4.9. Плата, внесенная «Собственником» (арендатором, занимающем нежилое помещение «Собственника») за капитальный ремонт, аккумулируется на специальном расчетном счете «Управляющей организации» и используются на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в соответствии с п. 2.1.3. настоящего договора.

4.10. «Управляющая организация» полученные от «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника», арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») и от иных собственников (арендаторов) помещений дома денежные средства в оплату жилого (нежилого) помещения, распределяет на фонды:

4.10.1. Фонд Управления домом.

4.10.2. Фонд содержания и текущего ремонта общего имущества.

4.10.3. Фонд непредвиденного (непланового) текущего ремонта для устранения неисправностей на общем имуществе.

4.10.4. Фонд капитального ремонта общего имущества.

4.10.5. Плата за найм поступает через специальный бюджетный счет города в целевой муниципальный бюджетный фонд.

4.11. В случае недостаточности средств на одном из фондов и необходимости выполнения соответствующего вида работ «Управляющая организация» вправе использовать для выполнения таких работ средства другого фонда.

4.12. «Собственник» уполномочивает «Управляющую организацию» использовать средства фонда капитального ремонта для выполнения работ по капитальному ремонту других жилых домов при условии возврата заимствованных средств в срок, определяемый общими собраниями собственников данных домов, а при не принятии собственниками такого решения - органами местного самоуправления.

4.13. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи «Собственника» на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, «Собственник» обязан вернуть «Управляющей организации» разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле «Собственника» в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

4.14. «Собственник» уполномочивает «Управляющую организацию» принять от предыдущей управляющей организации накопленные средства на капитальный ремонт.

V. Порядок осуществления контроля и предоставления отчета «Управляющей организацией»

5.1. «Собственник» имеет право проверять выполнение обязательств «Управляющей организацией» по настоящему договору, а именно:

5.1.1. Знакомиться с документацией «Управляющей организации», оформленной во исполнение настоящего договора (журналами регистрации аварийных заявок и заявок на выполнение иных работ, договорами, заключенными «Управляющей организацией» с поставщиками энергоресурсов, с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение каких - либо работ (наряд-задание, акт приема-передачи выполненных работ и др.));

5.1.2. Направлять в адрес «Управляющей организации» письменные претензии в случае нарушения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору;

5.1.3. Получать информацию о платежах, произведенных собственниками помещений во исполнение договоров управления настоящим многоквартирным домом.

5.2. «Управляющая организация» обязана оформить следующую документацию:

5.2.1 Журнал регистрации заявок, в котором указывается время обращения, адрес, суть заявки, ответственный исполнитель, время выполнения, виды выполненных работы, время отключения и включения водоснабжения, отопления, электроснабжения.

5.2.2. Паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

5.2.3. Акты весеннего и осеннего осмотра общего имущества.

5.2.4. На основании актов осмотров составлять:

- перечень и объем работ, необходимый для подготовки общего имущества к эксплуатации в следующий зимний период;

- перечень неисправностей и повреждений, устранение которых требует проведения капитальную ремонта;

- рекомендации «Собственникам» (нанимателям, проживающим в помещении «собственников») о выполнении работ по содержанию, текущему ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, за свой счет.

5.3. В случаях несоблюдения сроков и (или) качества выполнения работ, оказания коммунальных услуг, возникновения неисправностей, указанных в п.п. 2.1.7. настоящего договора, «Управляющая организация» обязана составить об этом акт по заявке «Собственника» (нанимателя жилого помещения «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») в срок не более 24-х часов с момента получения заявки. Выполнение заявки подтверждается записью в журнале регистрации заявок и актом приема передачи выполненных работ. Акт считается оформленным надлежащим образом при наличии подписи «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»).

5.4. «Управляющая организация» в срок до 31 марта следующего за отчетным года предоставляет «Собственнику» письменный отчет о выполненных работах по настоящему договору за отчетный год. В отчете указывается:

5.4.1. Сумма начисленных платежей.

5.4.2. Сумма фактически полученных платежей.

5.4.3. Сумма средств, израсходованных из фондов, образованных в соответствии с п. 4.10. настоящего договора, выполненные работы по плановому текущему и капитальному ремонтам.

5.4.4. Сумма средств, перечисленных поставщикам энергоресурсов (с указанием поставщика, номера договора, суммы платежа).

5.4.5. Объем (количество) потребленных «Собственником» (нанимателем, проживающим в жилом помещении «Собственника») энергоресурсов.

5.5. «Собственник» имеет право требовать дополнительной расшифровки расходов по фондам, по видам и периодичности выполненных работ.

5.6. «Собственник» совместно с другими собственниками помещений дома рассматривает отчет «Управляющей организации» на общем собрании собственников помещений дома в течение 30 дней с момента предоставления отчета и принимает решение об утверждении отчета. При наличии возражений об этом указывается в решении общего собрания, в остальной части отчет утверждается. Решение общего собрания направляется «Управляющей организации» не позднее 30-и дней с момента предоставления отчета «Собственнику».

5.7. В случае, если общее собрание собственников помещений дома не проведено либо возражения по отчету не направлялись, «Управляющей организации» в соответствии с п. 5.5. настоящего договора, отчет считается принятым.

VI. Ответственность сторон

6.1. «Собственник» (наниматель, проживающий в жилом помещении «Собственника»; арендатор, занимающий нежилое помещение «Собственника») несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое (нежилое) помещение и (или) коммунальные услуги, обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

6.2. «Собственник» несет административную, гражданско-правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу, другим собственникам (пользователям) помещений дома, а также в случае самовольной перепланировки, переустройства жилого помещения.

6.3. «Собственник» несет ответственность за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения и санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу в соответствии с п. 2.1.4. настоящего договора.

6.4. Дееспособные члены семьи «Собственника» несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между «Собственником» и членами его семьи.

6.5. «Управляющая организация» несет ответственность перед «Собственником» за выполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. В случае, когда работы и услуги по настоящему договору выполнены «Управляющей организацией» с отступлениями от условий договора, ухудшившими результат работы,

«Собственник» вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения таких недостатков либо соразмерного уменьшения цены по настоящему договору в соответствии с п.п. 2.1.10.5., 2.1.10.6. настоящего договора.

6.7. Стороны не несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, войн, террористических актов, аварий поставщиков энергоресурсов.

VII. Срок действия договора, порядок изменения, расторжения

7.1. Настоящий договор действует с момента подписания сторонами до окончания календарного года, в котором договор был заключен.

7.2. «Управляющая организация» обязана приступить к исполнению настоящего договора не позднее, чем через тридцать дней со дня его подписания.

7.3. Досрочное расторжение настоящего договора возможно по соглашению сторон в форме дополнительного соглашения, подписанного сторонами при условии принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений данного дома.

7.4. В случае изменения действующего законодательства, в том числе, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, настоящий договор подлежит изменению в соответствующей части, в порядке, определенном в п. 8.4. настоящего договора.

7.5. При просрочке оплаты «Собственником» (нанимателем, проживающим в помещении «Собственника») и (или) другими собственниками (нанимателями) настоящего многоквартирного дома в сумме, превышающей стоимость услуг и работ по настоящему договору за шесть месяцев, «Управляющая организация» вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков от соответствующих собственников.

7.6. Если допущенные «Управляющей организацией» отступления в работе не были устранены в установленный «Собственником» разумный срок либо не было произведено соразмерного уменьшения цены в соответствии с п.п. 6.5. настоящего договора, или допущенные «Управляющей организацией» недостатки в работе являются существенными и неустраняемыми, «Собственник» вправе потребовать принять решение на общем собрании собственников об отказе от настоящего договора и возмещении убытков.

7.7. «Собственник» на основании решения общего собрания, предупредив «Управляющую организацию» письменно не менее, чем за 30 дней, вправе отказаться от настоящего договора, уплатив «Управляющей организации» часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения уведомления об отказе. При этом «Собственник» обязан также возместить «Управляющей организации» убытки, причиненные прекращением настоящего договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу в месяце, в котором расторгается настоящий договор, и разницы между суммой средств, затраченных «Управляющей организацией» на капитальный ремонт, и фактически оплаченных «Собственником» платежей в счет капитального ремонта.

7.8. Настоящий договор прекращается в случае прекращения права собственности «Собственника» на помещение дома.

7.9. В случае досрочного расторжения настоящего договора «Управляющая организация» вправе требовать от «Собственника» компенсации инвестиционных затрат, понесенных «Управляющей организацией» с согласия «Собственника», и не компенсированных в период действия настоящего договора, а также компенсации упущенной выгоды.

7.10. В случае расторжения (окончания срока действия) договора с «Управляющей организацией», когда начатый ею капитальный ремонт не закончен, «Управляющая организация» передает «Собственнику», уполномоченному общим собранием, либо новой управляющей организации все документы, связанные с выполнением капитального ремонта (проектно-сметную документацию, договоры подряда, акты приема выполненных работ; справки о стоимости выполненных работ, акт сверки расчетов и другую документацию), а также денежные средства, полученные от собственников помещений данного дома, собственников помещений иных многоквартирных домов, из бюджета города, и не использованные на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества дома.

7.11. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора до окончания срока его действия, договор считается продленным на один календарный год на тех же

условиях.

VIII. Особые условия

8.1. Во всем остальном стороны руководствуются действующим законодательством.

8.2. Изменения и дополнения условий настоящего договора оформляются дополнительным соглашением, подписанным сторонами, если иное не предусмотрено настоящим договором.

8.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренный настоящим договором, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему договору в случае изменения действующего законодательства или на основании решения общего собрания собственников помещений дома.

8.4. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень услуг и работ, «Собственник» совместно с другими собственниками помещений дома обязан в течение тридцати дней с момента такого изменения законодательства определить решением общего собрания собственников перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и цену по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ. Такое изменение условий договора оформляется дополнительным соглашением, подписанным сторонами, решение общего собрания является приложением к дополнительному соглашению.

8.5. В случае, если общим собранием собственников помещений дома принято решение об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, одновременно общим собранием определяется цена по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ. Изменение условий договора оформляется в порядке, определенном п. 8.4. настоящего договора.

IX. Реквизиты и подписи сторон

СОБСТВЕННИК

(ф.и.о.) _____

(адрес) _____

(серия, номер паспорта) _____

(правоустанавливающий документ)

(подпись)

(расшифровка подписи)

М.П.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

**ООО «Управляющая компания
«Чкаловская» (ООО УК «Чкаловская»)**
620076, г.Екатеринбург
пл. Жуковского, д.1
ИНН 6659075961,
КПП 667401001
Р/сч. 40702810600010079237
Филиал «Гран» АКБ «Инвестбанк»
г.Екатеринбург
ОКПО 26300461,
ОКАТО 65401390000

Генеральный директор

И.И Тюкин

М.П.