

ДОГОВОР № \_\_\_\_  
Управления многоквартирным домом

« \_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

г. Барнаул

Собственник(-и) жилого помещения многоквартирного дома \_\_\_\_\_,  
расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, дом №\_\_\_\_\_, кв.№\_\_\_\_\_ именуемый  
(-е) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и ООО «Жилищно-эксплуатационная компания  
«Петровское», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице руководителя Москвина  
Виктора Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем  
«Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. Термины и их толкование

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

### 2. Общие положения

2.1 Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, на основании протокола №\_\_\_\_\_, от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2010 г. общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме № \_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_

2.2.Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются: Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Кодекс об административных правонарушениях РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г № 170 в части взятых обязательств, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности.

### 3. Предмет договора

3.1 Управляющая организация обязуется в течение срока действия настоящего Договора предоставлять Собственникам услуги и выполнять работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_, приложение №3, далее именуемый «Объект», а также предоставлять иные услуги, связанные с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания в помещениях Объекта самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от имени Собственников и за их счет, а Собственники обязуются оплачивать работы и услуги путем внесения установленной Договором платы на расчетный счет Управляющая организации.

3.2. Техническая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, включает в себя:

год постройки \_\_\_\_\_ г., общая площадь \_\_\_\_\_ кв.м., полезная площадь \_\_\_\_\_ кв.м., этажность \_\_\_\_\_, количество квартир \_\_\_\_\_ шт., количество подъездов \_\_\_\_\_ шт., количество лифтов \_\_\_\_\_ шт., количество мусоропроводов \_\_\_\_\_ шт., материал стен \_\_\_\_\_, материал кровли \_\_\_\_\_, площадь кровли \_\_\_\_\_ кв.м., вид отопления \_\_\_\_\_, система горячего водоснабжения, система холодного водоснабжения \_\_\_\_\_, система канализации \_\_\_\_\_.

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

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

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

3.6. Настоящий Договор является договором смешанного вида.

## **4. Права и обязанности Управляющей организации**

### **4.1. Управляющая организация обязана:**

4.1.1. Предоставлять услуги и работы по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества Объекта с надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм и условий настоящего Договора.

- По результатам технического обследования дома Управляющая организация подготавливает Собственникам для рассмотрения на общем собрании предложений необходимых работ по капитальному ремонту общего имущества, с указанием сроков начала и окончания их выполнения, расчетом стоимости (в том числе в пересчете на 1 кв.м. общей площади помещения), а также предложениями о порядке финансирования работ Собственниками;

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

Перечень работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества Объекта определен в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора. Указанный перечень может быть изменен общим собранием Собственников помещений, с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний Государственной Жилищной Инспекции Алтайского края.

4.1.2. Контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченных Управляющей организацией. Требовать от привлеченных Управляющей организацией исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие использования материалов ненадлежащего качества.

4.1.3. Организовать ведение индивидуального учета по Объекту поступающих средств, выполненных работ и услуг по обслуживанию Объекта.

4.1.4. Осуществлять рассмотрение жалоб, предложений от Собственников в 30 - дневный срок, давать по ним полные ответы, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатках.

4.1.5. Проводить технические осмотры Объекта с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку Объекта к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

4.1.6. Ежегодно по окончании календарного года в течение первого квартала текущего года Управляющая организация представляет Собственникам помещений отчет об исполнении договорных обязательств за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме и размещается на информационных досках в подъездах дома и выдается домкому или инициативной группе. Годовой отчет должен содержать следующую информацию: сумма начисления, перечень выполненных работ и оказанных услуг, сумма задолженностей Собственников помещений перед Управляющей организацией.

4.1.7. Управляющая организация оформляет акты выполненных работ, уполномоченный представитель Собственников в 7-ми дневный срок подписывает акты выполненных работ и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

4.1.8. Своевременно информировать через объявления на информационных досках в подъездах Объекта:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3 календарных дней до даты работ.

4.1.9. Составление комиссионного акта по фактам причинения вреда имуществу Собственников,

актов по фактам оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.1.10. Изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками помещений.

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

4.1.12. Выдавать иную документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором либо действующим законодательством РФ, обратившемуся Собственнику за его счет.

4.1.13. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание. Осуществлять выполнение заявок по устранению неисправностей и аварий в общем имуществе многоквартирного дома.

4.1.14. Организовать по поручению Собственников помещений следующую работу:

- ведение финансово-лицевых счетов, начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей за работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества и коммунальные услуги самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, в том числе через единый расчетно-кассовый центр или другие организации;

- вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора;

- содержание и ремонт лифтов (при их наличии);

- проведение дератизации и дезинфекции по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях;

- исполнение иных обязанностей, принятых на себя по настоящему Договору Управляющей организацией.

## **4.2. Управляющая организация вправе:**

4.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей.

4.2.2. Действовать от имени Собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, частными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

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

4.2.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

4.2.5. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, Управляющей организации, с составлением соответствующего акта.

4.2.6. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

4.2.7. Своевременно и полностью получать от Собственников оплату на условиях настоящего Договора.

4.2.8. Работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренные Приложением № 1 настоящего Договора, оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

4.2.9. На условиях, определенных решениями общего собрания Собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

4.2.10. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.

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

4.2.12. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников помещений по оплате по настоящему Договору.

4.2.13. Оказывать содействие в приостановлении или ограничении подачи Собственнику горячей воды, электроэнергии, газа в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.2.14. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по Договору. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на информационных досках в подъездах дома и информирование домкомов или инициативную группу.

4.2.15. Распоряжаться (сдавать в аренду, во временное пользование и т.д. третьим лицам) общим имуществом (подвалы, колясочные и другие помещения) Объекта, в том числе конструктивные элементы, в целях получения дополнительных доходов для Собственников дома, при этом вознаграждение Управляющей организации составляет 15% от поступившего дохода.

4.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2.17. В соответствии со ст. 9 ФЗ 27.07.2006г. № 152 " О персональных данных" распространять (передавать) персональные данные исключительно по Договору с организацией, оказывающей услуги по начислению платы за жилое помещение, коммунальные услуги и подготовке платежного документа, обязательного для предоставления Собственнику жилого помещения в соответствии со ст. 155 Жилищного кодекса РФ. А также для возможности внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги по Системе сбора и обработке платежей "Город".

4.2.18. Выдавать запрашиваемую документацию Собственнику с его письменного заявления. Срок исполнения - 30 дней.

4.2.19. Приостанавливать выдачу документов (выписка из домовой книги, выписка по лицевому счету) Собственникам, имеющим задолженность за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги.

4.2.20. При неисполнении обязанностей по Договору со стороны Собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг и наличии задолженности более 2-х месяцев Управляющая организация вправе отказать в выдаче справок и иных документов, а также в предоставлении услуг по Договору, кроме устранения аварийных ситуаций и иных действий, предусмотренных законодательством.

## **5. Права и обязанности Собственников**

### **5.1. Собственники имеют право:**

5.1.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.

5.1.2. Требовать от Управляющей организации в части взятых ей обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по Договору.

5.1.3. Требовать перерасчета оплаты по Договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления коммунальных услуг при наличии вины Управляющей организации в установленном законом порядке.

5.1.4. Через Уполномоченное Собственниками лицо или инициативную группу, выбранную на общем собрании Собственников, осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора с Управляющей организацией, участвовать в подписании актов выполненных работ в рамках настоящего Договора.

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

## **5.2. Собственники обязаны:**

5.2.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт многоквартирного дома.

5.2.2. Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания, надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

5.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.4. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

5.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома.

5.2.6. При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры к их устранению, сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу.

5.2.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

5.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

5.2.9. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей.

5.2.10. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в счете - квитанции.

5.2.11. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

5.2.12. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; инженерного оборудования; выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

5.2.13. Полностью возмещать причиненный другим Собственникам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением, в случае невыполнения Собственником или иными лицами, проживающими в помещении Собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе" работников аварийных служб) в случаях, указанных в пункте 5.2.12 раздела 5 настоящего Договора.

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

5.2.15. Извещать Управляющую организацию в течение десяти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан.

5.2.16. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

5.2.17. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

5.2.18. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

5.2.19. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий Договор, однократно.

5.2.20. До вселения в принадлежащее Собственнику помещение и в случаях неиспользования помещений нести расходы на содержание общего имущества Объекта, а также оплачивать услуги отопления помещений.

5.2.21. В полном объеме производить плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги, за текущий месяц в случае снятия с регистрационного учета в текущем месяце.

5.2.22. Собственник вновь приобретенного помещения в доме обязан заключить с Управляющей организацией Договор управления на таких же условиях. Обязанность содержания общего имущества дома у такого Собственника возникает с момента регистрации права собственности.

5.2.23. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5.2.24. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п.5.2.1. - 5.2.33. настоящего Договора Собственники нежилых помещений обязаны:

-оплачивать работы Управляющей организации в размере и сроки, определенные п.5.2.25. - 5.2.27. настоящего договора.

- с момента подписания данного договора, заключить договора на оплату коммунальных услуг (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, вывоз мусора) с организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

- использовать помещение в соответствии с их назначением, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию и объектам благоустройства.

- производить уборку от мусора, снега, наледи крыльца, отмостки, урн (при их наличии) по периметру занимаемого помещения;

- беспрепятственно допускать в рабочее время представителей Управляющей организации, контролирующих порядок пользования зданием .

- в помещении, используемом под склады и хранение материальных ценностей, Собственник нежилого помещения обеспечивает круглосуточное наблюдение за работой сантехнического оборудования, системы отопления и водоснабжения.

- при возникновении аварийных ситуаций незамедлительно сообщать в аварийную службу Управляющей организации в рабочие дни с 17 часов 00 мин. до 8 час. 00 мин., в выходные и праздничные дни круглосуточно по тел.: \_\_\_\_\_.

5.2.25.Стоимость работ, предусмотренных данным договором, составляет \_\_\_\_\_ руб. за один кв. метр общей площади,

Всего \_\_\_\_\_ рублей.

5.2.26. Оплата производится до 10-го числа текущего месяца, путем внесения денежных средств в кассу Управляющей организации или на расчетный счет Управляющей организации.

5.2.27. При заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с Арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организации услуг, выполняемых в рамках данного Договора.

5.3. Собственник дает согласие:

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

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

5.3.3.Управляющая организация вправе распространять персональные данные Собственника исключительно по договору с организацией, оказывающей услуги по начислению платы за предоставляемые услуги, а также для возможности внесения платы по Системе сбора и обработки платежей «Город».

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

## **6. Собственники поручают Управляющей организации**

6.1. В целях исполнения настоящего Договора заключать договоры с третьими лицами (ресурсоснабжающие организации, организации по вывозу ТБО, содержанию лифтового хозяйства и др.) от имени и за счет Собственников помещений многоквартирного дома.

6.2. По поручению, от имени, в интересах и за счет Собственников помещений многоквартирного дома заключить договоры энергоснабжения (поставки коммунальных ресурсов) до внешних границ соответствующих внутридомовых инженерных систем с ресурсоснабжающими и прочими организациями, по которым Собственники помещений многоквартирного дома приобретут права и обязанности потребителя. В соответствии с п. 8,9 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно – телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

6.3. Требовать от третьих лиц исполнения договорных обязательств по отношению к Собственникам помещений, обеспечить контроль качества и объемов предоставляемых услуг (коммунальных ресурсов).

6.4. Осуществлять прием и рассмотрение в 30-дневный срок обращений и жалоб Собственников на действия (бездействие) третьих лиц.

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

## **7. Оплата по договору**

7.1. Управляющая организация ежемесячно, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, выдает:

-Собственникам жилых помещений - счет- квитанцию.

-Собственникам нежилых помещений, арендаторам, счета на оплату по настоящему Договору, по каждому нежилому помещению отдельно.

7.2. Оплата по Договору - цена услуги, рассчитывается по фактическим затратам и в соответствии с решением общего собрания Собственников жилья. Инициатором общего собрания может выступать как Собственник помещений в многоквартирном доме, так и Управляющая организация.

7.3. Расчетный период для перечисления оплаты по Договору установлен как один календарный месяц. Срок внесения платежей за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома ежемесячно - до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, п.1 ст. 155 ЖК РФ, для физических лиц, в соответствии с единым платежным документом: счетом - квитанцией, для собственников нежилых помещений на основании счетов-фактур, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом. Счет-фактура выставляется ежемесячно до 5 числа месяца следующего за истекшим и является документом, подтверждающим факт оказания услуги. Собственники помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей. На основании п.14 ст.155 ЖК РФ собственник (и) обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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.

7.4. По согласованию с Управляющей организацией Собственник может погасить имеющуюся задолженность по внесению платы по настоящему Договору работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

7.5. Порядок внесения платы за работы и услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества Объекта - через единый расчетно-кассовый центр на расчетный счет Управляющей организации.

7.6. Размер платы за услуги по содержанию и ремонту жилья может быть установлен на основании нормативно-правовых актов государственной власти и органов местного самоуправления, при этом вносить в данный договор изменения не требуется, если собственники на общем собрании не определили иную стоимость услуги.

7.7. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных п.4.1. настоящего Договора, устанавливается согласно п.7.6 настоящего Договора в размере: - \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ коп. за 1 кв.м. общей площади.

7.8. Вознаграждение Управляющей организации составляет 15% от общей стоимости услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

## **8. Ответственность Сторон**

8.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения - входные клеммы вводного автомата переключателя (пакетного переключателя), расположенного в этажном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит к общему имуществу; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру); на системе газоснабжения - отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка)

8.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в юридическую силу.

8.4. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по Договору с Собственника (ов) взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством. Ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника индивидуально по каждому отдельному жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по Договору Управляющая организация оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по Договору по каждому помещению отдельно.

8.5. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору, и если они возникли после подписания настоящего Договора. Форс- мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц сторон.

8.6. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

8.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

8.8. Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Объекта по настоящему Договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по Договору Собственниками.

8.9. Управляющая организация остается ответственной перед Собственниками за действия третьих лиц (субагентов, подрядчиков, Исполнителей) по договорам, заключенным с ними Управляющей организацией от своего имени и за счет Собственников.

8.10. В случае если Собственники жилых помещений в течение 2-х периодов не перечислят оплату по Договору, Управляющая организация вправе произвести отключение внутридомовых

инженерных коммуникаций, принадлежащих Собственнику, от коммуникаций жилого дома, до погашения задолженности по Договору. Предупреждение об отключении направляется за десять календарных дней.

8.11. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

8.12. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

8.13. При возникновении аварийной ситуации и отсутствии доступа в помещение, «Управляющая организация» не несет ответственности за причиненный ущерб.

## **9. Срок действия договора, его дополнение и изменение**

9.1. Настоящий Договор вступает в юридическую силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2010 г.

9.2. Срок действия Договора - 1 год.

9.3. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

9.4. Настоящий, договор составлен в двух экземплярах, один экземпляр хранится у Управляющей организации и один у Домового комитета. Собственники жилых/нежилых помещений вправе получить ксерокопию настоящего Договора.

9.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием Собственников. От имени Собственников право подписи предоставляется уполномоченному лицу или инициативной группе на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома. В случае отказа или невозможности уполномоченным лицом выполнять предоставленные общим собранием Собственниками помещений функции, они делегируются Собственниками помещений Управляющей организации до проведения общего собрания.

## **10. Расторжение договора**

10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

10.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и прочие) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за 60 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания Собственников.

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за 60 дней до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- Объект окажется в состоянии, непригодным для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники помещений Объекта на общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

10.1.2. По соглашению Сторон.

10.1.3. В случае ликвидации Управляющей организации.

10.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другую Сторону о нежелании его продлевать.

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

## **11. Прочие условия**

11.1. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 10 дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы. Претензии (жалобы), предъявленные анонимно или по истечении данного срока. Управляющая организация не рассматривает.

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

11.3. Сторона по настоящему Договору, получившая обращение другой Стороны по поводу неисполнения настоящего Договора, обязана рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 30 дней с момента получения указанного сообщения.

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

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

11.6. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного Собственниками лица, второй - у Управляющей организации. Управляющая организация обязана однократно выдать заверенную копию Договора обратившемуся Собственнику. Последующее предоставление копий Договора осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.

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

## **12. Приложения к настоящему Договору**

12.1. Приложение № 1 Перечень работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

12.2. Приложение № 2 Протокол № \_\_\_\_\_ общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200 г.

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

## **13. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон**

### ***Реквизиты организации***

***ООО «ЖЭК «Петровское»  
656050 г.Барнаул,ул.С-Западная,230б  
ОГРН 1082221010046  
ИНН/КПП 2221139808/222101001  
Р/с 40702810700003204393  
ООО КБ «Алтайкапиталбанк»  
г.Барнаул  
К/с 30101810900000000771  
БИК 040173771  
Директор В.П.Москвин***

**Приложение №1 к Договору управления**  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,  
ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ЕГО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ**  
**ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (при наличии)**

**Общее имущество в многоквартирном доме** - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования-подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленные насаждения, строения и малые архитектурные формы;
- лифты и лифтовые шахты, а также другое имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.

**СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА**

**Содержание общего имущества дома включает работы**, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранности конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния в том числе:

- технический надзор за состоянием общего имущества конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;
- выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний, предписаний и предложений Государственных инспектирующих органов;
- устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан;
- выполнение работ по санитарной уборке придомовой территории.

**Работы по содержанию**

-по конструктивным элементам здания: консервация и расконсервация вентиляционных продухов, переключение режимов работы водосливов, прочистка приемных воронок и, навеска упавших водосточных труб, закрепление отводов и ухватов, укрепление и утепление входных дверей, навеска на них пружин, подгонка оконных рам, укрепление скобяных изделий, очистка от мусора и снега кровли, внешних и внутренних водостоков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек;

-По внутридомовому инженерному оборудованию; консервация и расконсервация, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления и горячего водоснабжения, ликвидация воздушных пробок, регулировка с ликвидацией непрогревов или перетоков с установкой шайб, смена или ревизия элеваторов, очистка грязевиков, смена задвижек и вентилях, набивка в них сальников, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилях, задвижек, уплотнение стенов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест порыва трубопроводов и причины засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков, уплотнение стыков, подчеканка раструбов, ремонт фановой разводка, ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, чистка, замена и протяжка оборудования этажных электрических щитов, ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и замена ламп накаливания в местах общего пользования, ревизия стояковых силовых проводов.

-По придомовой территории: уборка поверхности двора, газона, отмостки, приямков, другой территории, являющейся общим имуществом собственников, вывоз мусора, ликвидация несанкционированных свалок, обрезка кустарников, скоп травы, уборка и рыхление снега, по согласованию очистка территории детских и спортивных площадок, смазка трущихся деталей элементов детских площадок, протирка вывесок и табличек наименования улиц, подъездов, очищение фасадов и дверей от несанкционированно наклеенных объявлений.

## **РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА**

Текущий ремонт включает работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов.

### **Работы по текущему ремонту**

-По конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт приямков, ликвидация просадок в отмостке, устройство дренажа, ремонт участков цоколя и фасада, заделка межпанельных стыков (швов), устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, гидроизоляция и теплоизоляция перекрытия в санузлах мест общего пользования, ремонт кровли отдельными частями, теплозащита чердака, ремонт внутреннего водостока, примыканий ковра кровли к приемным воронкам, смена внешнего водостока, изготовление и установка входных подъездных дверей, оконных блоков, заполнений, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, штукатурные, малярные, облицовочные, стекольные, железные, столярные, плотницкие и другие работы в местах общего пользования.

-По внутридомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках и лежаках, устранение на них порывов, смена элеваторов, задвижек, вентилях, кранов, сборок грязевиков с применением сварочных работ, ремонт и поверка манометров, врезка термометров, установка и ремонт терморегуляторов, сборок в комплекте и расширительных баков, установка или смена радиаторов в местах общего пользования, смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно-технических приборов в местах общего пользования, производство раскопок для устранения аварий на трубопроводах подводящих к дому теплосетей, сетей горячего и холодного водоснабжения, откачка воды и канализационных стоков из подвала, замена элементов во входных распределительных устройствах этажных щитов, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения, замена электроустановочных изделий, элементов заземления, реле, стояковых проводов.

-По придомовой территории: посадка зеленых насаждений, изготовление, установка и ремонт детских и спортивных площадок, устройств для удобства проживания и санитарно-технического назначения.

### **Руководитель**

ООО «ЖЭК «Петровское»

\_\_\_\_\_ **В.П.Москвин**