

**ДОГОВОР  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Иваново \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 2015г.

ООО «Местная жилищная компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Штукаревой Елены Геннадьевны, действующего на основании Устава предприятия, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, являющийся собственником не(жилого(х)) помещения \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м многоквартирного дома по адресу: г. Иваново, ул. Ермака, д. 32 (далее - Многоквартирный на основании свидетельства о регистрации права \_\_\_\_\_

(документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, Управляющая организация и Собственник совместно именуются «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Иваново, г. Иваново, ул. Ермака д.32, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.3 Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г., действующими нормативными документами РФ.

1.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

**Границы эксплуатационной ответственности**

1. Внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, на канализационных сетях до первого раструбного соединения от стояка в помещение, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. 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, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

3. Внутридомовая система газоснабжения. Внешней границей сетей газоснабжения, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

**2. Права и обязанности Сторон**

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 1.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных

санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, с учетом вносимых органами власти изменениями и дополнениями.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также услуги по проведению капитального ремонта, самостоятельно либо путем заключения договоров с третьими лицами, имеющими необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы на отдельные виды работ и услуг по содержанию, ремонту и капитальному ремонту. Осуществлять приемку работ по договору, заключенному с третьими лицами.

В случае оказания услуг и выполнения работ по настоящему Договору с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки .

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение, водоотведение;
- б) теплоснабжение, электроснабжение, в т.ч. мест общего пользования;
- в) вывоз отходов;
- г) ремонт и содержание внутридомового газового оборудования (ВДГО);
- д) содержание придомовой территории.

2.1.4. Заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с действующим законодательством, с поставкой коммунального ресурса с расчетами на прямую с потребителями в том числе потребление по статье общедомовые нужды в полном объеме. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

2.1.5. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п. 2.1.4. договоров и порядке оплаты услуг.

2.1.6. Принимать от Собственника плату за содержание , ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, другие услуги.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

2.1.7. Требовать платы от Собственника с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений найма (п. 2.1.6).

2.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. При наличии решения общего собрания собственников передать на хранение уполномоченному лицу.

2.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

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

2.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц, который может быть отражен в счетах квитанциях по окончании отчетного месяца.

2.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 2.4.4 настоящего Договора.

2.1.14. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по ремонту общего имущества путем привлечения ответственных за неисполнение гарантийных обязательств( застройщика) устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

2.1.15. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы пропорционально его доле в управлении Многоквартирным домом, содержании и ремонте общего

имущества, коммунальные и другие услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и другие услуги и размера платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

2.1.16. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов не позднее 3 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.17. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.19. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или письменно уведомить о проведении работ внутри помещения.

2.1.20. В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, следить за техническим состоянием многоквартирного дома и, в случае обнаружения неисправностей, для устранения которых необходимо проведение работ капитального характера, своевременно направлять собственнику предложение о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

2.1.21. По требованию Собственника производить сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.22. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

В случае проведения, по инициативе собственников, Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника.

Предоставлять по запросу Собственника в течение 5 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему Договору.

2.1.23. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

2.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

2.1.25. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, при необходимости вести судебные разбирательства с целью отстаивания интересов собственников в арбитражном суде.

2.1.26. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

2.1.27. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на оплату услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

2.1.28. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

2.1.29. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений, гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения общее имущество Многоквартирного дома подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

## **2.2. Управляющая организация вправе:**

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

2.2.2. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

а) Принимать меры по взысканию задолженности по платежам. Производить ограничение, либо прекращение оказания услуг при их неполной оплате, не допуская при этом ситуации, способной причинить ущерб жизни и здоровью проживающих и имуществу МКД. Ограничение или прекращение оказания услуги производится, если просрочка по оплате превысила срок, предусмотренный действующим законодательством.

2.2.3. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

а) Сообщать Собственнику о негативных последствиях принимаемых им решений, действий (бездействия) в отношении имущества МКД.

2.2.4 Представлять интересы Собственников помещений многоквартирного дома перед исполнителями работ и услуг.

2.2.5 Один раз в год выступать инициатором собрания в случае необходимости.

## **2.3. Собственник обязан:**

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

Не использование Собственником принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения Собственника от обязанности полностью или частично оплачивать услуги Управляющей организации (УО).

2.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

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

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

з) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

к) не допускать самовольных действий по сливу и заполнению инженерных коммуникаций, не воздействовать на запорную арматуру общего имущества дома ( возмещение повреждений за счет виновной стороны)

л) незамедлительно сообщать УО об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан;

м) соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

н) соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения лестничных клеток, запасных выходов; выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для проверки показаний приборов учета не чаще одного раза в три месяца, для осмотра технического и санитарного состояния внутренних инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

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

2.3.5 Обеспечить соблюдение тишины с 22.00 до 6.00 часов. В указанное время уменьшить громкость звучания аудио, видео и другой аппаратуры, не производить ремонтные и другие работы, сопровождающиеся повышенным шумом.

#### **2.4. Собственник имеет право:**

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

2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника (ов), оформленное в письменном виде, о чем собственник в письменной форме обязан оповестить управляющую организацию не позднее чем за 5 дней до начала производства работ.

2.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 2.1.24. настоящего Договора.

2.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

2.4.8 Заказывать у управляющей организации (УО) предоставление дополнительных платных услуг, повышающих комфортность проживания в доме. Оплата дополнительных услуг производится за счет Собственника.

2.4.9 Собственник вправе вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая продаёт коммунальный ресурс УО. При этом УО отвечает за надлежащее предоставление коммунальных услуг на общедомовые нужды Собственнику и не вправе препятствовать последнему в осуществлении платежа непосредственно ресурсоснабжающей организации.

### **3. Цена Договора и порядок расчетов**

3.1. Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

3.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению Многоквартирным домом;
- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- стоимостью коммунальных услуг.

3.3. Размер платы за управление содержание и текущий ремонт жилых помещений устанавливается с учетом предложений управляющей организации, утверждается общим собранием собственников помещений в доме на срок не более 1 года, в соответствии с приложением №4 к настоящему договору.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

3.6. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на сумму просроченной задолженности начисляются пени в соответствии с действующим законодательством.

3.7. Оплата Собственником оказанных услуг по договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц). В выставяемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

3.8. Льготы по оплате услуг, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.9. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

3.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении №2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.11. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (при наличии подтверждения) и требовать с Управляющей организации в течение 5 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

3.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

#### **4. Ответственность Сторон**

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

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 4.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

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

4.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что нарушение произошло в следствии непреодолимой силы, несвоевременной оплаты услуг Собственником или применения принудительного прекращения подачи ресурса.

4.5 Управляющий не несет ответственности за ущерб, нанесенный общему имуществу МКД или имуществу любого из Собственников, если ущерб возник в связи неправомерными действиями данного Собственника или третьих лиц.

4.6 Управляющий не несет ответственности за выполнение работ и оказание услуг, обязанность за выполнение которых Управляющим прямо не предусмотрена в настоящем договоре.

4.7 Собственники, виновные в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, помимо ответственности, предусмотренной настоящим договором, несут ответственность в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, законодательством об административных нарушениях, и другими законами РФ.

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

### **Управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

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

5.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

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

- составления актов о нарушении условий Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

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

5.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость. Уведомление Управляющей организации о допущенных нарушениях осуществляется Собственником по телефону диспетчера, либо иным способом, позволяющим подтвердить такое уведомление.

5.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника подрядной организации.

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

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

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

## **6. Порядок изменения и расторжения Договора**

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) 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 один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора,

в) в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

6.1.2. По соглашению Сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подп. "а" п. 6.1.1 настоящего Договора.

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

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

6.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

## **7. Особые условия**

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

## **8. Форс-мажор**

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора;



отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

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

#### **9. Срок действия Договора**

##### **9.1. Договор заключен на 1 год и вступает в силу с 01 мая 2015г.**

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия не позднее 30 дней до его окончания, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

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

Приложения:

- Состав общего имущества многоквартирного дома.
- Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- Перечень предоставляемых коммунальных услуг.
- Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

#### **10. Юридический адрес и реквизиты Сторон:**

**ООО « Местная жилищная компания»**

**Собственник:**

Юр. Адрес: 153023, г. Иваново

Адрес:

ул. Революционная, д.22

Почтовый( фактический) адрес:

153023, г. Иваново ул. Революционная, д.20А

ПАСПОРТ \_\_\_\_\_

ИНН/КПП: 3702615184/370201001

р/с40702810503020000018 в филиал АКБ «Легион»  
(ЗАО) г. Иваново

Кор/счет 30101810700000000791

Телефон:

БИК 042406791

т/ф 58-70-60, e-mail: oMGK@yandex.ru

Свидетельство права собственности:  
\_\_\_\_\_

**Генеральный директор  
Е.Г. Штукарева**

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015г.

М.п.

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015г.

**Приложение к договору управления № 1**

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

по адресу: г. Иваново, ул. Ермака д.32

1. Год постройки 1979
2. Фундамент (тип и материал) ленточный
3. Несущие стены (материал) кирпич
4. Перекрытия (материал) Железобетонные\_
5. Крыша (материал кровли, площадь) 931.50 мягкорулонная
6. Балконные плиты, лоджии (наличие, шт., материал) \_\_ балконы \_\_\_\_\_
7. Несущие колонны (наличие, шт.) \_\_\_\_\_
8. Ограждающие ненесущие конструкции: \_\_\_\_\_
9. Окна в помещениях общего пользования (шт.) \_\_\_\_\_
10. Двери в помещениях общего пользования (шт.) \_\_\_\_\_
11. Иные конструкции \_\_ ет \_\_\_\_\_
12. Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть): системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления (состоящей из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях), мусоропровод, электроснабжение, тепловой пункт, элеваторный узел \_\_\_\_\_
13. Нежилые Помещения:  
Подвальное помещение (площадь) 931.50  
Техническое подполье (площадь) \_\_\_\_\_  
Технический этаж (площадь) \_\_\_\_ отсутствует \_\_\_\_\_  
Колясочные (шт., площадь) \_\_\_\_ отсутствует \_\_\_\_\_  
Чердак (площадь) \_\_\_\_\_ отсутствует \_\_\_\_\_  
Технический чердак (площадь) \_\_\_\_\_  
Лестницы, лестничные площадки (площадь) \_\_\_\_\_  
Коридоры (площадь) \_\_\_\_\_ отсутствует \_\_\_\_\_
14. Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства:  
Площадь (по видам и классам покрытия, газоны)  
Контейнерная площадка (площадь) \_\_\_\_  
Элементы благоустройства \_\_\_\_ отсутствует \_\_\_\_\_  
Детская, спортивная площадка \_\_\_\_ отсутствует \_\_\_\_\_  
Иные объекты, расположенные на земельном участке (подчеркнуть и дополнить):  
Трансформаторная подстанция, иные объекты \_\_\_\_ отсутствует \_\_\_\_\_

**Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме  
по адресу: г Иваново, ул. Ермака д.32**

№	Вид работ	Периодичность
<b>1. Содержание помещений общего пользования</b>		
1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	Ежедневно, по мере необходимости при наличии услуги по договору управления.
2	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	2 раз(а) в год
3	Уборка чердачного и подвального помещений	2 раз(а) в год 2 раз(а) в год
4	Подметание земельного участка	6 раз в неделю
5	Уборка мусора с газона, очистка урн, Уборка мусора на контейнерных площадках,	6 раз в неделю
	Вывоз твердых бытовых отходов	В соответствии с нормативом вывоза
	Очистка отмосток от поросли	по мере необх.
	Выкашивание газонов	по мере необх.
	Подрезка деревьев и кустов, снос деревьев	по мере необх.
	Ремонт ограждений контейнерных площадок	по мере необходимости
	Подсыпка песком придомовой территории в период гололеда	по мере необх.
	Ликвидация наледи	по мере необх.
	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	по мере необх.
	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов, очистка снега	по мере необх.
		по мере необх.
	Укрепление водосточных труб, колен и воронок Консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	1 раз в год 1 раз в год
	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости в течение 4-5 рабочих дней
	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и утепление входных дверей	1 раз в год и по мере необходимости
	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств, внутридомовых газовых сетей, лифтов	Проверка канализационных вытяжек 1 раз в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 1-4 раза в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в три года.
	Дератизация	1 раз в год
	Дезинсекция	1 раз в год

**Перечень предоставляемых коммунальных услуг.  
По адресу: г. Иваново, ул. Ермака д. 32**

1. Холодное водоснабжение
2. Водоотведение
3. Электроснабжение
4. Газоснабжение
5. Отопление
6. Вывоз мусора

Все расчеты с потребителями за поставленные в дом ресурсы осуществлять по существующей схеме оплаты напрямую с выставлением счетов ресурсоснабжающими организациями собственникам помещений, в том числе ОДН. Оплата общедомовых нужд производится в полном объеме. «Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды. Определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

**ПРИЛОЖЕНИЕ №4  
К договору управления МКД  
Размер платы за управление, содержание, ремонт жилого помещения  
По адресу: ул. Ермака д.32**

№	Наименование	Единица измерения	Размер платы Руб.
1	Услуги по содержанию общего имущества дома, управление, сбор и начисление платежей	руб. за 1 кв. м общей площади	8,93
2	Текущий ремонт	руб. за 1 кв. м общей площади	2,75
3	Содержание придомовой территории	руб. за 1 кв. м общей площади	2,60
4*	<b>Содержание ВДГО</b>	руб. за 1 кв. м	0,23
5*	<b>Аварийное обслуживание</b>	руб. за 1 кв. м общей площади	0,44
6*	<b>Сбор и утилизация ТБО</b>	руб. за 1 кв. м общей площади	2,30
Итого:		руб. за 1 кв. м общей площади	17,25

\*- услуги специализированных организаций