

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Иваново _____

_____ 2014г.

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 жилого помещения _____ общей площадью _____ кв. м многоквартирного дома по адресу: г. Иваново, ул. Рабфаковская, д. 29 (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 именуется «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. Рабфаковская, д. 29, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

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

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) горячее и 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.
- е) обслуживание и эксплуатация лифтового хозяйства и насосных установок.

2.1.4. Заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с действующим законодательством. 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 и ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и 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/заказчика-застройщика (ненужное зачеркнуть), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

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 10 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 фиксации 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.

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 в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - 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 (за исключением обязанностей, вытекающих из п. п. 2.1.6.).

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

2.2.4 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.

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 совершение 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)

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.

2.4. 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.

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 содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в соответствии с тарифом, прилагаемым 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. не оказания 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 2 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. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт за счет Собственника.

3.14. Решение (п. 3.13.) принимается с учетом предложений Регионального оператора и управляющей организации..

3.16. Решение (п. 3.13.) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

3.17. 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.

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 реагированию 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) повреждений 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 декабря 2014г.

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»

Юр. Адрес: 153023, г. Иваново

ул. Революционная, д.22

Почтовый(фактический) адрес:

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

ИНН/КПП: 3702615184/370201001

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

Кор/счет 30101810700000000791

БИК 042406791

т/ф 58-70-60, e-mail: oMGK@yandex.ru

Собственник:

Адрес:

ПАСПОРТ _____

Свидетельство права собственности:

**Генеральный директор
Е.Г. Штукарева**

« _____ » _____ 2014г.
м.п.

« _____ » _____ 2014г.

м.п.

Приложение к договору управления № 1

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА по адресу: г. Иваново, ул. Рабфаковская, д. 29

1. Год постройки _____
2. Фундамент (тип и материал) _____
3. Несущие стены (материал) _____
4. Перекрытия (материал) _____
5. Крыша (материал кровли, площадь) _____
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, котельная, бойлерная, насосы (кол-во) _____, АСПЗ, ПЗУ, лифт пассажирский (кол-во) нет_, лифт грузовой (кол-во) нет_, иное оборудование _____
13. Нежилые Помещения:
Подвальное помещение (площадь) _____ отсутствует _____
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 _____

Границы эксплуатационной ответственности

1. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего 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 и горячей 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.

**Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: г Иваново, ул.Рабфаковская д.29**

№	Вид работ	Периодичность
1. Содержание помещений общего пользования		
1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	Ежедневно, по мере необходимости
2	Влажная уборка полов во всех помещениях общего пользования	1 раз в неделю
3	Подметание полов кабины лифта или влажная уборка	Ежедневно (6 раз в неделю)
4	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	2 раз(а) в год
5	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	2 раз(а) в год
6	Уборка чердачного и подвального помещений	2 раз(а) в год
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		
	Подметание земельного участка	6 раз в неделю
	Уборка мусора с газона, очистка урн	6 раз в неделю
	Уборка мусора на контейнерных площадках	6 раз в неделю
	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов, очистка снега	по мере необходимости
	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.
	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере необх.
	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год
	Консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	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.
	Аварийное обслуживание	Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения
	Дератизация	1 раз в год
	Дезинсекция	1 раз в год

**Приложение № 3
к договору управления**

**Перечень предоставляемых коммунальных услуг.
По адресу: г. Иваново, ул. Рабфаковская, д. 29**

1. Холодное водоснабжение
2. Горячее водоснабжение
3. Водоотведение
4. Электроснабжение
5. Газоснабжение
6. Отопление
7. 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. Рабфаковская д.29

№	Наименование	Единица измерения	Размер платы Руб.
1	Услуги по содержанию ремонту конструктивных элементов, техническое обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования, управление, сбор и начисление платежей, Обслуживание коммерческого узла учета тепловой.	руб. за 1 кв. м общей площади	9,0
2	Уборка лестничных клеток	руб. за 1 кв. м общей площади	1,53
3	Содержание придомовой территории	руб. за 1 кв. м общей площади	2,66
4*	Содержание ВДГО	руб. за 1 кв. м	0,22
5*	Содержание и обслуживание лифтов	руб. за 1 кв. м общей площади	3,03
6*	Аварийная служба	руб. за 1 кв. м общей площади	0,43
7*	Сбор и утилизация ТБО	руб. за 1 кв. м общей площади	2,14
Итого:		руб. за 1 кв. м общей площади	19,01

*- услуги специализированных организаций

Дополнительное соглашение
к договору управления от 01.12.2014.г

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 кв. № _____ общей площадью _____ кв. м многоквартирного дома по адресу: г. Иваново, ул. Рабфаковская, д. 29 на основании свидетельства о регистрации права собственности

(№ документа, устанавливающего право собственности на жилое/нежилое помещение)

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, Управляющая организация и Собственник совместно именуется «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Внести изменения в пункты договора:

п.2.1.2 изложить в следующей редакции:

- оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с учетом требований Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества» со всеми вступившими в силу изменениями и дополнениями. Выполнять работы самостоятельно либо путем заключения договоров с третьими лицами. Осуществлять приемку работ по заключенным договорам;

п.2.1.4 изложить в следующей редакции: предоставление коммунальных услуг с РСО(ресурсо снабжающими организациями) по прямым расчетам с собственниками по потреблению коммунального ресурса на основании абонентского договора с РСО.

п.3.3 изложить в следующей редакции: «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;

п.3.14, 3.15, 3.16 – исключить. Все вопросы о проведении капитального ремонта регламентированы Постановлением Правительства Ивановской области № 40-П от 11.02.2015 г. «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Ивановской области».

п.9.1. заменить – договор заключен на 5 лет и вступает в силу с 01.12.2015 г.

2.Внести изменение в **ПРИЛОЖЕНИЕ** к договору управления МКД «Размер платы за управление, содержание, ремонт жилого помещения» по адресу: ул. Рабфаковская д.29 (тариф).

3. Утвердить форму квитанции (платежный документ) с внесением строки «дополнительные услуги».

Подписи Сторон:

Исполнитель:

ООО « Местная жилищная компания»

Почтовый(фактический) адрес:
153023, г. Иваново ул. Революционная,
д.20Б

офис 1005

ИНН/КПП: 3702615184/370201001

р/с40702810503020000018 в филиал АКБ

«Легион» (ЗАО) г. Иваново

Кор/счет 30101810700000000791

БИК 042406791

т/ф 58-70-60, e-mail: oMGK@yandex.ru

Собственник:

Адрес: ул. Рабфаковская 29, кв. _____
ФИО _____

Тел. _____

Подпись:

« _____ » _____ 2015 г.

Ген. Директор _____ Е.Г. Штукарева

« _____ » _____ 2015 г.