

**Договор
управления многоквартирным домом с Собственником жилого помещения**

г. Анива

«01» октября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО «УК» Наш дом» именуемое в дальнейшем ООО «УК» Наш дом», в лице директора Лебедевой Анны Дмитриевны, действующего на основании Устава, и Собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома № 4 расположенного по адресу: **Сахалинская обл., г.Анива, ул. Красноармейская** именуемый в дальнейшем «Собственники», действующий от своего имени, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и постановления администрации муниципального образования «Анивский городской округ» № 1 от 22.09 2017 г. заключили настоящий Договор о нижеследующем (далее Договор):

1. Общее положения

1.1. Собственник — лицо владеющее на праве собственности находящимся в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. ООО «УК» Наш дом» — юридическое лицо, управляющее многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

1.3. Исполнители — организации различных форм собственности, а так же индивидуальные предприниматели, на которые управляющей организацией на договорной основе возложены обязанности по проведению собственнику работ и услуг по содержанию, ремонту и управления имущества в многоквартирном доме, а также капитальному ремонту.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме — принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее — общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.5. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечить его сохранность.

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

Лицо, пользующееся не жилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права и несет ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.6. Высший орган управления многоквартирным домом — Общее собрание собственников помещений. В перерывах между общими собраниями органом управления многоквартирным домом является ООО «УК» Наш дом»

1.7. Условия договора управления многоквартирным домом одинаковы для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1 По настоящему договору управления многоквартирным домом Собственник поручает, ООО «УК» Наш дом» принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, а именно оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2 Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом — помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системе горячего и холодного водоснабжения — отсекается арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенный в помещении (квартире). При отсутствии вентилей — по первым сварочным соединениям на стояках. Квартирные счетчики не принадлежат к общему имуществу;
- на системе канализации — плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения — входные соединения клеммы автоматических включений, расположенных в этажном щитке.

2.3 Перечень услуг и работ по текущему ремонту, управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме установлен предусмотренными Жилищным Кодексом РФ и федеральными законами, а также иными нормативными правовыми актами РФ.

2.4 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений ООО «УК» Наш дом» и устанавливается на срок не менее года.

2.5 Самостоятельно определять подрядные организации для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем работ (Приложение № 2), а также заключать с ними договоры от собственного имени, но за счет средств Собственника;

2.6 Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями, осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.7 Контролировать исполнение договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственнику услуг;

2.8 Осуществлять уборку земельного участка, в пределах границ, определенным техническим паспортом на многоквартирный дом;

- 2.9 Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчет обязательных и иных платежей Собственника с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;
- 2.10 Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, повлекших причинение вреда имуществу Собственника, принимать участие в составлении соответствующих актов;
- 2.11 Проводить проверку технического состояния общего имущества;
- 2.12 Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, текущего (капитального) ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год;
- 2.13 Осуществлять принятие, хранение и ведение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов;
- 2.14 Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющей организацией обязательств) обращений и жалоб Собственника;
- 2.15 В соответствии с п.2.1 информировать собственника, лиц пользующихся их помещениями, муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройстве помещений;
- 2.16 Осуществлять выдачу обратившимся гражданам справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 2.17 Распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт, возмещение убытков по актам вандализма, вреда по деликатным отношениям, устранение аварийных ситуаций, а также на иные цели, устанавливаемые Собственником;
- 2.18 Выявлять жилые и нежилые помещения, свободные от обязательств, своевременно информировать муниципальные и налоговые органы о наличии таковых;
- 2.19 Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.
- 2.20 Отопление, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение (в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома) собственниками и нанимателями жилых помещений по договору социального найма, предоставляются соответствующими ресурсоснабжающими организациями. Данный перечень может быть изменен Общим собранием собственников.
- 2.21 Собственник передает, а Управляющая организация принимает права по использованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием для реализации настоящего Договора. Отчуждение части инженерного оборудования осуществляется только при его ремонте.
- 2.22 Собственник муниципальных помещений переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями) в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3. Обязательства сторон

3.1 ООО «УК» Наш дом» обязуется:

3.1.1. В части предоставления услуг по содержанию и текущему ремонту:

- предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда имуществу, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящего договора;
- заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственнику;
- самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы;
- при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию Собственника в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить ему указанный журнал;
- вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) собственников на объем и качество предоставления коммунальных услуг и учет их исполнения;
- рассматривать заявки о неисправности инженерного оборудования или конструкций в день их поступления;
- информировать собственника в течение 1 суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения — немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;
- информировать Собственника путем размещения в общедоступных местах (на входных группах в подъезды) сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в многоквартирном доме не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.
- по требованию собственника направлять своего представителя для выяснения не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества с составлением соответствующего акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;
- не позднее 3-х дней до проведения плановых внутри жилого помещения согласовать с собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указывается:
 - предполагаемые дата и время проведения работ;
 - номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;
 - вид работ, который будет проводиться;
 - сроки проведения работ;
 - должность, фамилия, имя, отчество лица, ответственного за проведение работ;
- предоставить Собственнику следующую информацию об исполнителе:
 - наименование, местонахождение (адрес его постоянного действующего исполнительного органа), режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя;
 - адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;
- нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ и федеральными законами, а также иными нормативными правовыми актами РФ.

3.1.2. В части осуществления эксплуатации, технического обслуживания и капитального ремонта соблюдать требования Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, иных нормативно-правовых актов.

3.1.3. Выполнение настоящего Договора заключается в следующем:

- обеспечить соответствие санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме требованиям нормативно-правовых документов, предъявляемым к санитарному и техническому состоянию жилых помещений;
 - принять меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах расположения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
 - предоставлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в отношении с третьими лицами;
 - контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных настоящим договором платежей и взносов;
 - составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год;
 - вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством РФ;
 - обеспечить сохранность документации, полученной от управляющей ранее организации, в соответствии с действующим законодательством РФ;
 - рассматривать предложения, заявления, жалобы собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки;
 - информировать собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течении одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения — немедленно;
 - созывать и проводить общие собрания собственников многоквартирного дома не реже одного раза в год.
- 3.1.4. Предоставлять собственнику необходимые выписки, справки, иные документы в следующие сроки и порядке:
- документы, необходимые для оформления и получения Собственниками помещений и членами их семей субсидий и льгот, предусмотренных законодательством, в течение рабочего дня с момента обращения;
- 3.1.5 Предоставлять информацию об изменении тарифов по содержанию и ремонту помещений путем размещения в общедоступных местах (на входных группах и подъездах).
- 3.1.6 Для принятия решений на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения о проведении капитального ремонта, его объеме и стоимости. О сроках проведения и порядке софинансирования ремонтных работ.
- 3.1.7 За 30 дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы комиссионно по акту приема-передачи с участием представителя подразделения администрации города, курирующего вопросы ЖКХ, вновь выбранной управляющей организации (ТСЖ, жилищный кооператив, непосредственное управление) или организации, получившей право управления по конкурсу, согласно решению Общего собрания Собственников или конкурсной комиссии администрации города. Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен пунктами 24,26 правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением правительства РФ от 13.08.2006 №491.
- 3.1.8 По запросу Собственника оказывать информационно-правовую помощь в отношении настоящего Договора.
- 3.1.9 Вести журнал учета произведенных работ и оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.1.10. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях Собственников.
- 3.1.11. Подготавливать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготавливать предложения Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.
- 3.1.12. Предоставлять сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд (указываются в договоре в п. 3.3.7. п.п. в) и г)).
- 3.1.13. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом.
- 3.2 ООО «УК» Наш дом» имеет право:**
- 3.2.1- требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи;
- осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и договором.
- 3.2.2 Производить, согласно установленным правилам, осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, согласовав с последним дату и время осмотра.
- 3.2.3 Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, услуг, поставку энергии в целях исполнения обязанностей, предусмотренных в п.3.1 настоящего договора.
- 3.2.4 Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений расположенных в многоквартирных домах, и применять меры, предусмотренные законодательством, в случае использования указанных помещений не по назначению.
- 3.2.5 В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, находящимся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имущества других Собственников жилых и нежилых помещений (при отсутствии Собственников, сведений о местах их работы, постоянном месте жительства либо нахождения в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами. В случае необходимости проведения работ в помещении Собственника для целей и в случае, указанных в данном пункте, доступ в помещение производится в присутствии сотрудника внутренних дел и двух понятых.
- 3.2.6 Требовать от Собственника возмещения затрат и ремонт поврежденного по его вине общего имущества, оцененного в установленном законодательством порядке.
- 3.2.7. Требовать от Собственников своевременного внесения платы за оказываемые услуги.
- 3.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.
- 3.2.9. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
- 3.2.10. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему договору третьих лиц.
- 3.2.11. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных ресурсов в случае несвоевременной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг;
- 3.2.13. Предоставлять Собственнику ежегодный отчет о выполнении Договора. Отчет представляется устно на общем собрании Собственников с занесением основных результатов выполнения Договора в протокол собрания, а если такое собрание в указанный срок не проводится - в письменном виде. Протокол собрания или отчет размещаются на информационном стенде. В отчете указывается:

а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от собственников помещений в Многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги, и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением Многоквартирным домом;

б) соответствие фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в приложениях № 2 и 3 к настоящему Договору;

в) список должников, несвоевременно и(или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления Собственнику отчета о выполнении Договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

г) количество обращений и принятые меры по устранению недостатков.

3.2.14. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего Договора. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собраний размещается на информационных стендах в подъезде многоквартирного дома.

3.2.15. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим Договором.

3.3 Собственник обязуется:

3.3.1 Использовать помещения, находящиеся в собственности, исключительно по назначению.

3.3.2 Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные услуги не позднее 30 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.3.3 Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ от 21.01.06 № 25.

3.3.4 Незамедлительно сообщать ООО «УК» Наш дом» об обнаружении неисправности сетей, общедомового оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.3.5 Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях либо использующих помещения, принадлежащие Собственникам, дееспособных граждан с условиями настоящего договора.

Члены семьи Собственников, проживающие совместно с ними, пользуются всеми правами и исполняют все обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между Собственниками и членами их семей.

Иные лица (наниматели), пользующиеся помещениями на основании соглашений с Собственниками, имеют права и исполняют обязанности в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.

3.3.6 При временном неиспользовании помещения(-й) для проживания более 15 дней сообщать ООО «УК» Наш дом» свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в Помещение(-я).

3.3.7 Соблюдать следующие требования:

а) не производить без согласования с ООО «УК» Наш дом» никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, а именно 2,5 кВт, согласно акта разграничения балансовой принадлежности электросетей;

г) запрещается использовать бытовые машины (приборы, оборудования) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных сетей, указанных в техническом паспорте жилого помещения или в п. 3.3.7 п. в)

д) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;

ж) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и(или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

3.3.8 Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.9 Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.10 Ознакомливаться с информацией размещенной в подъезде дома на доске объявлений.

3.3.11 В случае аварийной ситуации в жилом помещении собственника, предоставлять свой и родственников номера телефонов, для оповещения о случившейся аварии и для принятия мер по её устранению.

3.3.12 Соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями и другие требования действующего законодательства Российской Федерации.

3.3.13 С момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме заключить Договор на управление многоквартирным домом с ООО «УК» Наш дом» и своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения в порядке, определяемом организацией.

3.4 Собственник имеет право;

3.4.1 Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества недвижимости.

3.4.2 Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.3 Контролировать выполнение обязательств ООО «УК» Наш дом» по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.4.4 Получать ежегодный отчет о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

3.4.5 Порядок и время проведения капитального ремонта утверждать на общем собрании Собственников.

3.4.6 Обращаться с жалобами на действия или бездействие в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда, или иные органы, а также обращаться в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб),осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества, а также об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

4. Платежи по договору

4.1 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на Общем собрании Собственников многоквартирного дома и управляющей организации из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения, включая плату за работу и услуги по управлению многоквартирным домом, по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Размер платы за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме устанавливается по решению общего собрания Собственников с учетом предложений ООО «УК» Наш дом».

4.2Цена договора определяется как сумма платы за помещения, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.3 Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с утвержденными тарифами. Тариф составляет 27,50 рублей за 1 м².

4.4 Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу ООО «УК» Наш дом» не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем на основании платежных документов, представленных не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным. В платежном документе указываются сведения в соответствии с требованиями постановления правительства РФ от 23.05.2006 №307.

4.5 Размер пени за несвоевременную оплату указывается в отдельном документе направляемому Собственнику вместе с платежными документами

4.6Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за управление многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт многоквартирного дома, в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 « О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

4.7 В случае не предоставления коммунальных услуг или предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества Собственник должен уведомить об этом ООО «УК» Наш дом»

4.8 Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном постановлении правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

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

4.10 Плательщик вправе осуществить предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, принятого с учетом предложений ООО «УК» Наш дом» о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.12. Размер платы за капитальный ремонт Собственникам устанавливается общим собранием в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с учетом предложений ООО «УК» Наш дом» о сроках капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

4.14. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.15. При исполнении настоящего Договора Управляющая организация является третьей стороной во взаимоотношениях между ресурсоснабжающей организацией и Собственником. Ресурсоснабжающая организация предоставляет коммунальные ресурсы для получения Собственником коммунальных услуг соответствующего качества, а Собственник обязан своевременно оплатить ресурсоснабжающей организации полученную услугу. Управляющая организация обеспечивает условия предоставления услуги, а также обеспечивает контроль над своевременностью и качеством предоставляемой услуги.

5. Ответственность сторон

5.1За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

5.2, Размер убытков и неустойки при не предоставлении услуг, выполнений работ ненадлежащего качества устанавливается в соответствии с Гражданским законодательством и законодательством о защите прав потребителя.

5.3.В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, установленных настоящим Договором, ООО «УК» Наш дом» вправе взыскать с него пени в размере 1/300(одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно представляемом ООО «УК» Наш дом» либо уполномоченным ею лицом, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг.

5.4. ООО «УК» Наш дом» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.5 ООО «УК» Наш дом» несет ответственность за сохранность переданной ей (находящейся в ее распоряжении) документации относящейся к многоквартирному дому. ООО «УК» Наш дом» в случае утраты какой-либо документации обязано восстановить ее либо оплатить расходы по ее восстановлению.

5.6. В случае несанкционированного подключения лиц, пользующихся помещением(-ями) в Многоквартирном доме, к внутридомовой инженерной системе, виновная сторона обязана уплатить ООО «УК» Наш дом» штраф в размере 0,01 % процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

5.7. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

6. Форс-мажор

6.1. ООО «УК» Наш дом» не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов ООО «УК» Наш дом» отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у ООО «УК» Наш дом» необходимых денежных средств.

6.2. 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.

6.3. 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.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Основания и порядок расторжения Договора.

7.1.1. В случае отчуждения собственником ранее находившегося в его собственности помещения,

7.1.3. По соглашению сторон.

7.1.4. В судебном порядке.

7.1.5. В случае смерти Собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

7.1.6. В случае ликвидации ООО «УК» Наш дом».

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, т.е. чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

7.2. Настоящий договор по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе ООО «УК» Наш дом» по основаниям, указанным в настоящем Договоре, ООО «УК» Наш дом» одновременно с уведомлением Собственника должно уведомить органы самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между ООО «Электросервис ДВ» и Собственником.

7.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных ООО «УК» Наш дом» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора. Прекращение действия Договора не является основанием освобождения ООО «УК» Наш дом» от выполнения работ, оказания услуг, которые организация обязана была произвести до прекращения действия Договора. Собственники вправе потребовать возмещения вреда, понесенных расходов в случае выполнения указанных работ, услуг третьими лицами в связи с неисполнением ООО «УК» Наш дом» своих обязательств.

7.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения ООО «УК» Наш дом» обязано уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученные ею средства на указанный Собственником счет.

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

8. Особые условия

8.1. 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 решаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному Договору в порядке, предусмотренном пунктом 3.1.6 раздела 3 и пунктом 4.1 раздела 4 настоящего Договора.

8.3. Настоящий Договор является обязательным для всех Собственников.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен сроком на один год и вступает в силу момента начала фактического оказания услуг.

9.2. Договор может быть прекращен в порядке установленном в 7 разделе.

9.3. 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, какие были предусмотрены Договором.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10. Реквизиты сторон

ООО «УК» Наш дом»

Адрес: Анивский район, с. Таранай

ул. Кирпичная, д.4 кв. 1

ИНН 6501280727

Р/сч 40702810850340001704

К/сч 30101810600000000608

Дальневосточный банк ОАО «Сбербанк России» г. Хабаровск

БИК 040813608

Тел/факс: 89147421555

Председатель собрания

Ф.И.О. Толмачев

Михайлович

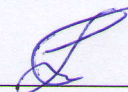
Павлович

Адрес: г. Анива

ул. Красноармейская 4-15

Телефон: 89147603904

_____/Лебедева А.Д.
М.П.

 Толмачев А.П.

Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности.

1. В состав общего имущества входят:

а) **помещения в многоквартирном доме**, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, оборудование (включая электрощитовые, тепловые и водомерные узлы, и другое инженерное оборудование;

б) **крыши, ограждение и несущие конструкции многоквартирного дома** (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные ограждающие несущие конструкции);

в) **ограждающие ненесущие конструкции** многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

г) **механические, электрические, санитарно-техническое и иное оборудование**, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

д) **земельный участок**, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства (детские, бельевые и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом).

2. В состав имущества входят внутридомовые инженерные **системы холодного водоснабжения**, 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, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества входит внутридомовая **система отопления**, состоящая из стояков, регулирующей запорной арматуры, отопительных приборов (радиаторы и т.п.), коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

4. В состав общего имущества входит 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 дымо-удаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

5. **Внешней границей** сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стеной ответственности при наличии коллективного в 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.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов**

- а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах (запорной арматуры), уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников;
- б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
- в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- г) проверка исправности канализационных вытяжек;
- д) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
- е) осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
- ж) промазка свисей, участков гребней стальной кровли и др.
- з) проверка заземления оболочки электрокабеля.

2. Работы, выполняемые при подготовке домов к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- б) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
- г) ремонт кровли;
- д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;
- з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- и) ремонт труб наружного водостока;
- к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

3. Работы по санитарному содержанию придомовой территории

Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в зимний период:

- очистка свежевыпавшего снега;
- посыпка территорий против гололедными материалами;

Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в летний период:

- подметание территорий в дни без осадков до 2 см – 1 раз в двое суток;
- уборка газонов - 1 раз в двое суток;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- побелка деревьев - 1 раз в год;

4. Работы по техническому обслуживанию общего имущества собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

- а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;
- д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации общедомового имущества, происшедших не по вине Собственника;
- е) наладка и регулировка системы водоснабжения и отопления с ликвидацией не прогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов, регулировка запорной арматуры;
- ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;
- з) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.

5. Услуги вывоза бытовых отходов**6. Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту**

- а) устранение местных деформаций, усиление, восстановление, повреждение участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и вход в подвал;
- б) усиление элементов деревянной стропильной системы, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и иных кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции;
- в) смена и восстановление отдельных участков оконных и дверных заполнений;
- г) восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях;
- д) установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

5. Работы по санитарному содержанию подъездов

- а) уборка лестничных клеток 3 раза в неделю:

- влажное подметание;

- уборка мусора.

- б) влажная уборка 1 раз в месяц:

- влажная протирка перил, панелей, окон, ящиков, дверей, полов .

АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между
Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «Электросервис ДВ» именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем «Собственник» и составлен о нижеследующем:

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником:

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные проемы и входная дверь в квартиру;

- на системах холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системах канализации – плоскость раструба тройника на стояке канализации;
- на отопительных системах – стояки до обогревающих элементов (радиатор, полотенцесушитель)
- по электрооборудованию – вводные зажимы индивидуального квартирного прибора учета электроэнергии

Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и (или) проходящим транзитом через жилое помещение.

В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств оборудования входящих в зону ответственности Заказчика (в т.ч. аварий) составляется при необходимости аварийный акт в течение, 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий). При необходимости, в течении 3-х рабочих дней составляется аварийный акт. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

В случае ограничения Собственником доступа к общимвнутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

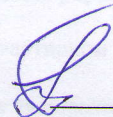
При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника*.

Вызов слесаря-сантехника для нужд жильца оплачивается Собственником или нанимателем жилого помещения по преискуранту.

*В данном случае вызов аварийной бригады не входит в плату за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.

Директор
ООО «УК» Наш дом»

Лебедева А.Д.

 Талишнев А.П.