

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом**  
№ \_\_\_\_\_

г. Владимир

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационное управление», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице управляющего Мелехова Геннадия Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственник помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "**Собственник**", действующая на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу \_\_\_\_\_, от своего имени или через уполномоченное лицо, заключили настоящий Договор о следующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

1.1. **Многokвартирный дом** - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

1.2. **Собственник** - физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Владимирская область), муниципальное образование (город Владимир), владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.3. **Помещение** (жилое, нежилое) - часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации Владимирская область), муниципального образования (город Владимир).

1.4. **Общее имущество** - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе.

В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Перечень общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Акт о техническом состоянии общего имущества указан в Приложении № 5. План земельного участка - Приложение №6.

1.5. **Управляющая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, уполномоченные общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом.

1.6. **Управление многоквартирным домом** - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными услугами.

1.7. **Коммунальные услуги** - деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома и жилых домах. К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

1.8. **Содержание общего имущества** - деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества, многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома. Перечень работ по содержанию жилья указан в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.9. **Текущий ремонт** - ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями,

установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.10. **Капитальный ремонт** - ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Решение о проведении работ по капитальному ремонту принимается общим собранием собственников помещений, при принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту утверждается перечень таких работ и сроки их проведения. Перечень работ, относящихся к капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении №4 к настоящему Договору.

1.11. **Плата за содержание и ремонт помещения** - обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом.

1.12. **Доля участия** - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом.

Управление многоквартирным домом включает в себя совершение Управляющей организацией следующих юридических и фактических действий:

2.1.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.1.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации;

2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 2 к настоящему Договору;

2.1.4. Выполнение работ по текущему ремонту общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору;

2.1.5. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение;

2.1.6. Подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника;

2.1.7. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества;

2.1.8. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственника за содержание и текущий ремонт помещения и прочие услуги.

2.1.9. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника;

2.1.10. Установление и, фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

2.1.11. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника;

2.1.12. Ведение технической документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

2.1.13. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения;

2.1.14. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника;

2.1.15. Выдача Собственнику справок иных документов в пределах своих полномочий;

2.1.16. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и (или) услугам, касающимся Содержания общего имущества, в том числе планируемых доходов от использования третьими лицами общего имущества в соответствии с установленным общим собранием собственников помещений порядком;

2.1.17. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации при выполнении работ по управлению многоквартирным домом;

2.1.18. В соответствии с решениями общего собрания Собственников совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом;

2.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией в соответствии с настоящим договором, устанавливается в объеме, не менее установленного нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в Приложениях № 2, № 3 к настоящему Договору, может быть изменен в сторону увеличения по решению Общего собрания Собственников путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующем данные отношения.

3.1.2. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома и в соответствии с перечнем работ и услуг, указанном в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Осуществлять содержание и текущий ремонт общего имущества согласно перечню таких работ и услуг, указанному в Приложении № 3.

3.1.4. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции-извещения не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.5. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилое помещение не позднее, чем за 5 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.6. Производить перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

3.1.7. Оказывать Собственнику содействие в решении следующих вопросов:

- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности Собственника на помещение;

- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;

- перевод помещения из жилого в нежилое и из нежилого в жилое;

- принятие мер для оформления и получения Собственниками помещений и членами их семей (для физических лиц) субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством;

3.1.8. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.9. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.10. Осуществлять технические осмотры и планово-предупредительный ремонт общего имущества в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

3.1.11. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования (при их наличии).

3.1.12. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в помещении Собственника за его счет и по его заявлению в сроки, предусмотренные нормативами, а в случае аварии немедленно.

3.1.13. Принимать оперативные меры по устранению всех недостатков, связанных с управлением многоквартирным домом на основании предложений, заявлений и жалоб Собственника многоквартирного дома на действия (бездействие), ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.1.14. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.1.15. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.16. Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, в порядке и в соответствии со сроками, установленными решением общего собрания собственников.

3.1.17. Проводить мероприятия, направленные на повышение уровня оснащенности общедомовыми приборами учета коммунальных ресурсов.

3.1.18. Информировать Собственника о требованиях по оснащению приборами учета коммунальных ресурсов.

3.1.19. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора:

- представить отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора,

- передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.1.20. Производить согласование смет на выполнение работ по текущему и капитальному ремонту перед оплатой аванса в размере 30% (тридцать процентов) с советом дома путем подписания сметы. Окончательный расчет перед подрядными организациями производить после подписания советом дома КС-2 и КС-3. При наличии замечаний

совет дома составляет дефектную ведомость.

### **3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения.

3.2.3. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случае и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.4. Осуществлять контроль за качеством содержания и ремонта жилья, путем проведения осмотров жилых помещений и состояния инженерного оборудования у Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.5. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

3.2.6. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств инициатора проведения общего собрания.

3.2.7. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

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

3.2.9. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

- в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Собственнику коммунальных услуг.

3.2.10. По решению общего собрания Собственников привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома.

3.2.11. По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;

3.2.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.2.13. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором с заключением отдельных договоров.

3.2.14. Управляющая организация не несет ответственность:

- за ущерб, который возникает для Собственника по причине недостатка у Управляющей организации денежных средств на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, возникшего в результате неуплаты Собственниками платы за содержание и ремонт жилого помещения;

- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- в связи с использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- за аварии, произошедших не по вине управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

### **3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

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 помещения.

3.3.3. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

3.3.4. Поддерживать собственное жилое 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. При этом содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет.

3.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования (при их наличии), выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулировочную или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.8. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.3.9. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

3.3.11. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.3.12. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора;

3.3.14. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.15. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодного и горячего водоснабжения.

3.3.16. В случае длительного отсутствия, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

3.3.17. Извещать Управляющую организацию обо всех изменениях о количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан.

3.3.18. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, утвержденные правительством Российской Федерации.

3.3.19. Обеспечить оснащение жилого помещения приборами учета используемых коммунальных ресурсов, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

3.3.20. Собственник, совершивший переоборудование, переустройство, замену общего имущества без уведомления и согласования с Управляющей организацией, в результате чего произошло ухудшение нормального функционирования общего имущества, авария, и иное, повлекшие причинение вреда общему имуществу многоквартирного дома, себе и/или третьим лицам, несет полную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

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, обеспечивать его сохранность.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно правовыми актами.

3.4.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в

соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.6. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.

3.4.7. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

#### 4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Оплата Собственником услуг по настоящему Договору включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения и нежилого помещений, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации на срок не менее чем один год.

Размер месячной платы за содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения на момент подписания Настоящего Договора составляет 20 руб. за 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения в месяц, не включая ОДН, вывоз мусора, обслуживания домофона, уборки подъездов и диагностирования газового оборудования.

4.3. Расчет размера платы за коммунальные услуги производится в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с тарифами ресурсоснабжающих организаций. В случае если в жилом (нежилом) помещении МКД установлены индивидуальные приборы учета потребления той или иной услуги, начисление платы за данные услуги осуществляется на основании показаний индивидуальных приборов учета при передаче счетчиков на коммерческий учет (опломбировка); в случае, если отсутствуют общедомовые приборы учета тепла и воды, начисления производятся по нормативу потребления, установленному в соответствии с действующим законодательством РФ. Оплату объема коммунальной услуги в размере превышения размера объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний общедомового прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, производить пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения, путем распределения между всеми потребителями.

4.4. Изменение размера платы за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение за период временного отсутствия потребителей осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5. Если многоквартирный дом оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, то размер платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную Собственникам в жилом или нежилом помещении, подлежит 1 раз в год корректировке, которая составляет разницу между суммарно начисленной платой в год по норматива потребления и объемом, потребленным по общедомовому прибору учета тепловой энергии, приведенная на 1 кв.м. жилой/нежилой площади.

4.6. Собственники вправе при наличии договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенного с Управляющей организацией вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая продает коммунальный ресурс Собственникам, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов в том случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. В этом случае Управляющая организация обязана в срок не позднее 5 рабочих дней со дня принятия указанного решения предоставить ресурсоснабжающей организации информацию о принятом решении.

Внесение Собственниками платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за содержащий вид коммунальной услуги перед Управляющей организацией. При этом Управляющая организация отвечает за надлежащее предоставление коммунальных услуг Собственнику и не вправе препятствовать Собственникам в осуществлении платежа непосредственно ресурсоснабжающей организации либо действующему по ее поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту.

4.7. До тех пор пока собственниками помещений не будет установлен размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме согласно п. 4.2. настоящего договора расчеты по содержанию и ремонту общего имущества осуществляются исходя из действующих тарифов, утвержденных в установленном порядке администрацией города Владимира для таких услуг.

4.8. Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение устанавливается календарный месяц с 1-го по последнее число.

Срок внесения платежей Собственником - до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.9. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.10. В цену договора не включаются целевые средства, полученные Управляющей организацией от Собственников в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества или принятия общим собранием Собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ (или на выполнение непредвиденных работ).

4.11. Управляющая организация вправе предложить Собственникам иной размер платы в случае, если денежные средства и ремонт общего имущества будет недостаточно для проведения в многоквартирном доме необходимых работ по его содержанию и текущему ремонту. Необходимость установления иного размера платы подтверждается сметой расходов Управляющей организации. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

## **5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации в течение 15 дней с момента принятия соответствующего решения направляется протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и выносится предупреждение, в котором устанавливается срок для устранения недостатков не менее 3-х месяцев.

5.3. В случае несвоевременного внесения платы и (или) неполной оплаты задолженности за жилое помещение с Собственника может взиматься пеня согласно действующему законодательству РФ.

5.4. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## **6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Способ управления многоквартирным домом может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе иной управляющей организации или иного способа управления не является основанием для досрочного расторжения Договора с Управляющей организацией.

6.2. Договор может быть, расторгнут:

- в одностороннем порядке по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае невыполнения Управляющей организацией условий настоящего договора, если Собственником подтверждено документально ненадлежащее выполнение Управляющей организацией обязательств по Договору и Управляющей организацией не будут устранены нарушения условий договора в срок, установленный п. 5.2 настоящего договора;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен его правопреемник.

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

6.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

## **7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

7.1. Любой собственник помещения на основании отдельного договора с Управляющей организацией может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников помещений Управляющей организации.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет собственник- инициатор его созыва.

7.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома.

## **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, не зависящие 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. Настоящий договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственником на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме на срок 1 год.

9.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора.

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.

<b>Управляющая организация:</b>	<b>Собственник:</b>
Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационное управление» ОГРН: 1153340006192 ИНН/КПП: 3329084497 / 332901001 Юр. адрес: 600007, город Владимир, ул. Северная, д.9-Б Почтовый адрес: 600007, г. Владимир, ул. Северная, д. 9-Б Р/сч 40702810810000004131 в ПАО «Сбербанк России» Кор/сч: 30101810000000000602 БИК 041708602 ОКТМО 17701000 Тел.: +7(4922) 60-20-14	ФИО: _____ _____ Место рождения: гор. Владимир; паспорт серии: _____ № _____, выдан: _____ г. _____ _____ Код подразделения: _____ - _____ Адрес регистрации: _____ _____ Телефон: _____
Управляющий:  _____ (подпись) / Мелехов Г.Б.	_____ (подпись) / _____
М.П.	



**Перечень общего имущества в многоквартирном доме**

№	Наименование , технические Характеристики	Единица измерения	кол-во
1	Межквартирные ж/б лестничные площадки	м <sup>2</sup>	
2	Технический подвал	м <sup>2</sup>	
3	Крыши	м <sup>2</sup>	
4	Электрическая проводка	м	
5	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома	м	
6	Санитарно-техническое оборудование	шт	
7	Земельный участок	м <sup>2</sup>	
<b>ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>			
<i>Системы теплоснабжения</i>			
8	Трубопроводы;	м	
9	Отопительные приборы;	шт	
10	Запорная арматура, задвижки, вентили.	шт	
<i>Системы холодного водоснабжения</i>			
11	Водопроводные трубы	м	
12	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт	
13	Приборы КИП	шт	
<i>Системы водоотведения (канализации)</i>			
14	Канализационные трубы	м	
<i>Системы газоснабжения</i>			
15	Газовые трубы	м	
16	Задвижки вентили	шт	
<i>Системы электроснабжения</i>			
17	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей;	м	
18	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях	шт	

Управляющая организация:

Собственник:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений (в зависимости от степени благоустройства дома):**

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе:
  - а) регулировка трёхходовых кранов;
  - б) смена прокладок в водопроводных кранах;
  - в) уплотнение стонов;
  - г) устранение засоров;
  - д) набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
  - е) мелкий ремонт теплоизоляции;
  - ж) устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
  - з) разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилялей, задвижек;
  - и) очистка от накипи запорной арматуры.
2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:
  - а) смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общего пользования в многоквартирном доме;
  - б) смена и ремонт выключателей;
  - в) мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
6. Регулировка и накладка внутридомовых инженерных систем отопления.
7. Регулировка и накладка внутридомовых инженерных систем вентиляции.
8. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.
9. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.
10. Уборка общих помещений в многоквартирном доме (в том числе мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли в лестничных клетках).
11. Удаление с крыш снега и наледей.
12. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
13. Удаление бытовых отходов из многоквартирного дома и их вывоз, вывоз бытовых отходов из бункеров, вывоз (замена) контейнеров, расположенных на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом.
14. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.
15. Озеленение территории, уход за элементами озеленения, находящимися на участке, входящем в состав общего имущества.
16. Поливка тротуаров и замощенной территории, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества.
17. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
  - а) утепление трубопроводов в подвальных помещениях;
  - б) укрепление и ремонт парапетных ограждений;
  - г) проверка исправности слуховых окон и жалюзей;
  - д) ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;
  - е) утепление бойлеров;
  - ж) утепление и прочистка каналов систем вентиляции и кондиционирования, дымоходов и газоходов;
  - з) замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования;
  - и) консервация поливочных систем;
  - к) проверка состояния продухов в цоколях зданий;
  - л) ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;
  - м) установка и регулировка датчиков на входных дверях;
  - н) ремонт и укрепление входных дверей.
18. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:
  - а) расконсервирование и ремонт поливочной системы;
  - б) снятие пружин на входных дверях в подъезды;
  - в) ремонт оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

д) ремонт просевшей отмостки.

**Санитарное содержание придомовых территорий:**

1. уборка в зимний период:
  - подметание свежесвыпавшего снега
  - посыпка территорий противогололедными материалами
  - подметание территорий в дни без снегопада
  - очистка урн от мусора
  - уборка контейнерных площадок
2. уборка в теплый период:
  - подметание территорий, в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см
  - очистка урн от мусора
  - промывка урн
  - уборка газонов
  - выкашивание газонов
  - поливка газонов, зеленых насаждений
  - уборка контейнерных площадок
  - подметание территорий в дни выпадения обильных осадков
  - стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев

**Санитарное содержание лестничных клеток:**

1. подметание лестничных площадок и маршей
2. мытье лестничных площадок и маршей
3. мытье окон в подъездах
4. влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, обметание пыли с потолков
5. влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц

**Управляющая организация:**

**Собственник:**

---

---

**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества  
в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы  
за содержание и ремонт помещений (в зависимости от степени благоустройства дома).**

**1. Фундаменты**

– Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

**2. Стены и фасады**

– герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

– устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

– герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

**3. Перекрытия**

– Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

**4. Крыши**

– усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование;

– устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб;

– ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

**5. Оконные и дверные заполнения**

– смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

**6. Межквартирные перегородки**

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

**7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей**

– Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

**8. Полы**

– Замена, восстановление отдельных участков.

**9. Внутренняя отделка**

– Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

**10. Центральное отопление**

– Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.

**11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение**

– Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.

**12. Электроснабжение и электротехнические устройства**

– Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

**13. Вентиляция**

– Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

**14. Внешнее благоустройство**

– Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостки, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеро-мусоросборников.

Управляющая организация:

Собственник:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Перечень работ, относящихся к капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в зависимости от степени благоустройства дома)**

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запретом на установку стальных труб); установка бытовых электроплит взамен газовых плит; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; благоустройство дворовых территорий (замошение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов.
4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).
5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.
6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание.
7. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш.
8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.
9. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.
10. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

**Управляющая организация:**

**Собственник:**

---

---

**АКТ**  
**о техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме**

№	Общие сведения о многоквартирном доме	Значение
1	Адрес	
2	Кадастровый номер дома (при его наличии)	
3	Серия, тип постройки	
4	Год постройки	
5	Степень износа по данным государственного технического осмотра	
6	Степень фактического износа	
7	Год последнего капитального ремонта	
8	Реквизиты правового акта о признании дома аварийным и подлежащим сносу	
9	Количество этажей	
10	Количество подъездов	
11	Наличие подвалов	
12	Наличие мансарды	
13	Наличие цокольного этажа	
14	Наличие мезонина	
15	Количество квартир	
16	Количество нежилых помещений, не входящих в состав	
17	Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	
18	Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)	
19	Строительный объём	
20	Площадь: а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	
	б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
	в) помещение общего пользования (общая площадь нежилых помещений входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
21	Количество лестниц	
22	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лест.площадки)	
23	Уборочная площадь общих коридоров	
24	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
25	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
26	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

**Управляющая организация:**

**Собственник:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_