

# ДОГОВОР

управления многоквартирным домом № 6/64/ 2016

г. Владивосток

"23" декабря 2016 г.

(указать документ, подтверждающий наличие в собственности помещения),

именуемый в дальнейшем "**Собственник**" с одной стороны и **ООО "Управляющая компания Первореченского района № 6** в лице директора Брожек Виктор Викторовича, действующего на основании лицензии № 292 от 30 апреля 2015 года на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация" с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме ( протокол № 3 от "23 декабря 2016 г" ), хранящегося по адресу: г. Владивосток, пр. 100 лет Владивостоку дом № 64 кв. № 37.

1.2. Договор составлен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ ( далее - ГК РФ), Жилищного кодекса РФ ( далее - ЖК РФ), Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 ( далее- Правила № 416), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г № 491 ( далее- Правила № 491 ), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г № 290 ( далее- Постановление № 290), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах , утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г № 354 ( далее- Правила № 354), а так же иными положениями законодательства Российской Федерации.

1.3. В Договоре используются следующие понятия:

**Многоквартирный дом (МКД)**- единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах, состоящий из 2-х и более квартир и имеющий общее имущество.

**Высший орган управления МКД-общее собрание собственников помещений в МКД.**

**Управляющая организация**- организация, уполномоченная Собственниками помещений по заданию и за их счет, в соответствии с условиями Договора оказывать услуги и выполнять работу по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, обеспечивать предоставление коммунальных услуг.

**Исполнители**-организации различных форм собственности, выполняющие на договорной основе обязательства по предоставлению Собственникам помещений работ и услуг, имеющие сертификаты, лицензии и другие разрешительные документы.

*Ресурсоснабжающая* организация- юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а так же индивидуальный предприниматель, осуществляющий продажу коммунальных ресурсов ( отведению сточных бытовых вод).

*Собственник*- лицо, владеющее на праве собственности жилым и ( или) нежилым помещением в МКД. Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему помещения и общего имущества Собственников помещений в МКД

*Пользователь ( Наниматель)*-лицо, пользующееся на законном основании помещением в многоквартирном доме, общим имуществом, потребляющее коммунальные услуги.

*Жилищные услуги*- услуги и(или) работы по надлежащему содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, предотвращению и ликвидации аварий, выполняемые Управляющей организацией по заданию собственников и за их счет в соответствии с условиями Договора и действующими требованиями нормативных документов.

#### **1.4. Общее имущество в МКД:**

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом доме ( далее- помещение общего пользования) в том числе : межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, и иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД оборудование (котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома ( включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) 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) ;
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и ( или) нежилого помещения ( квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании государственного кадастрового учета с элементами озеленения и благоустройства;
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
- з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных ( общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- и) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей ( в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

к) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

л) 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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Состав и техническое состояние общего имущества указан в **Приложении № 1** к настоящему Договору по состоянию на 01.12.2016 года и определен с учетом проведенных текущих и капитальных ремонтов общего имущества дома.

**1.5. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и их периодичность** устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений в МКД, указаны в **Приложении № 2** и подлежат исполнению Управляющей организацией в рамках Договора в пределах собранной платы Собственниками помещений МКД ;

1.6. Изменения в перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД вносятся путем заключения Сторонами Договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

1.7. Услуги по содержанию и ремонту общего имущества оказываются в пределах границ эксплуатационной ответственности. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и имуществом Собственников является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение;

- на системах горячего и холодного водоснабжения - первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, приборов учета, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

- на системах отопления- первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков;

- на системе канализации- точка соединения со стояком канализации;

- на системе электроснабжения- входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных на этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Собственник помещений в МКД поручает, а Управляющая организация обязуется в течение согласованного в пункте 10 настоящего Договора срока за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, направленный на формирование благоприятных и безопасных условий проживания граждан, включающий оказание коммунальных услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и Пользователей помещений в МКД.

2.2. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем в связи с заключением Управляющей организацией от имени и в интересах собственников договоров ( п.3.1.5) по использованию общего имущества МКД.

**2.3.** В целях исполнения обязательств по настоящему Договору Собственник доверяет Управляющей организации обработку персональных данных, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ в случаях привлечения третьих лиц-платежных агентов для изготовления квитанций и осуществления расчетов за оказанные жилищно-коммунальные услуги, в том числе для взыскания обязательных платежей в судебном порядке), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН.**

#### **3.1. Управляющая организация обязуется:**

**3.1.1.** Выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в МКД и пользующимся помещениями в этом доме другим лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующими требованиями нормативных документов;

**3.1.2.** Самостоятельно, либо путем привлечения иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, либо путем заключения агентских договоров от имени Собственников организовывать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с утвержденным "**Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД**" в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников и иных Пользователей помещений в МКД;

**3.1.3.** Обеспечить предоставление Собственникам и Пользователям помещений в МКД коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение) путем заключения договоров энергоснабжения с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами в объемах и с качеством, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

**3.1.4.** Проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества Собственников помещений в МКД в соответствии с перечнем мероприятий по энергосбережению, утвержденному решением общего собрания Собственников, с исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения, а так же предусмотренные энергосервисным договором в случае его заключения.

**3.1.5.** По согласованию с Собственниками, от имени и в интересах Собственников заключать договоры, связанные с использованием общего имущества МКД (аренда конструктивных элементов, нежилых помещений, установка и эксплуатация рекламных конструкций, устройств и оборудования средств связи, Интернета, долевое участие в эксплуатационных расходах), получать плату от арендаторов, пользователей общего имущества. Порядок и цели использования платы, получаемой от арендаторов, пользователей общего имущества устанавливается решением общего собрания.

**3.1.6.** От имени и в интересах Собственников помещений в целях обеспечения функций по сбору и обработке платежей за оказанные жилищно-коммунальные услуги заключать договоры с Банками, почтовыми отделениями, ООО "ИРЦ".

**3.1.7.** Представлять интересы Собственников и Пользователей помещений в МКД в рамках исполнения своих обязательств по Договору, в том числе по заключению договоров, направленных

на достижение целей Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

**3.1.8.** Принимать, передавать, хранить, вести техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также иных, связанных с управлением домом, бухгалтерских, статистических, хозяйственно-финансовых документов, расчетов, связанных и исполнением Договора. При отсутствии технической документации либо необходимости ее актуализации обеспечить ее изготовление, обновление, изменение за счет средств Собственников и Пользователей помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников.

**3.1.9.** Осуществлять контроль за состоянием общего имущества МКД путем проведения плановых и внеплановых осмотров с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выполнения работ ( мелкий ремонт) по их устранению в соответствии с актами технического обследования

**3.1.10.** Разрабатывать и представлять Собственникам на утверждение общим собранием или Советом дома планов работ по текущему ремонту общего имущества МКД, с указанием объемов, перечня, стоимости и сроков выполнения в соответствии с актами технического обследования.

**3.1.11.** Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание МКД в соответствии с Правилами №416 с соблюдением предельных сроков устранения неисправностей общего имущества (Приложение № 4).

**3.1.12.** При не предоставлении жилищных и коммунальных услуг, либо предоставление указанных услуг ненадлежащего качества (либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность) составлять акты по соответствующей услуге в соответствии с Правилами №491 и Правилами № 354 и контролировать изменение размера платы ( перерасчет) соответствующей услуги.

**3.1.13.** В случае причинения ущерба жизни, здоровью и ( или ) имуществу Собственника, общему имуществу Собственников помещений в МКД составлять соответствующий акт не позднее 12 часов с момента обращения Собственника в аварийно-диспетчерскую службу в присутствии своего представителя и Собственника ( либо его представителя). При невозможности подписания акта Собственником ( или его представителем), в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо представителя Управляющей организации двумя незаинтересованными лицами. Акт составляется в 2-х экземплярах.

**3.1.14.** Проводить комиссионные обследования помещений в многоквартирном доме по заявлению Собственников с составлением соответствующих актов.

**3.1.15.** Своевременно уведомлять Собственников и Пользователей помещений об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты изменения, а также о предстоящих плановых перерывах и ограничениях предоставления коммунальных услуг, причинах и предполагаемой продолжительности не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

**3.1.16.** Проводить по требованию Собственника сверку платы за жилищно-коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей по Договору, а также правильность начисления установленных федеральным законом и Договором неустоек ( штрафов, пеней).

**3.1.17.** Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников и Пользователей помещений, вести их учет, принимать меры необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки. Не позднее 20 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

**3.1.18.** Организовывать и вести прием Собственников и Пользователей помещений МКД по вопросам, касающимся управления, содержания и ремонта МКД ( директором Управляющей организации в соответствии с установленным графиком, специалистами отделов-в течение рабочего дня).

**3.1.19.** Уведомлять Собственников и Пользователей помещениями МКД об изменении порядка и условий содержания и ремонта общего имущества МКД в рамках настоящего договора путем размещения соответствующей информации на стендах, досках объявлений и иных доступных местах многоквартирного дома.

**3.1.20.** Производить расчет платежей за предоставленные услуги, начисление платежей и выставление платежных документов в сроки до 10 числа месяца следующего за истекшим месяцем. Доставка счетов и квитанций осуществляется открытым способом.

**3.1.21.** Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц производить сбор и обработку установленных Договором платежей.

**3.1.22.** Проводить мероприятия по снижению дебиторской задолженности (оповещение должников путем вывешивания списков на информационных досках, извещать индивидуально в письменном виде, заключать договоры о реструктуризации долга, ограничивать или приостанавливать подачу коммунальных услуг), ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполняющих обязанности по внесению платы по Договору.

**3.1.23.** Самостоятельно или с привлечением третьих лиц ( МБУ "Учетно-регистрационный центр Владивостока") вести регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан, вести базу данных лицевых счетов Собственников и нанимателей, вносить изменения в лицевые счета.

**3.1.24.** Предоставлять Собственникам помещений в МКД отчет о выполнении Договора управления за год в течение 3-х месяцев следующего за отчетным годом. Отчет о проведенных работах по содержанию и ремонту общего имущества вывешивается на информационных досках в подъездах многоквартирного дома.

Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств начисленных и поступивших в Управляющую организацию от Собственников и Нанимателей помещений МКД на лицевой счет дома в отчетный период; перечень исполненных Управляющей организацией услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества с указанием фактического расхода денежных средств; остатки текущих средств на начало и на конец отчетного периода; списки должников Собственников и Пользователей помещений в МКД несвоевременно или не полностью вносящих плату с указанием сумм долга на день предоставления отчета; перечень мероприятий, проведенных в отношении злостных неплательщиков ( более полугода) и результаты принятых мер;

**3.1.25.** Демонтировать оборудование, установленное на общем имуществе без согласия с Собственниками и Управляющей организации, с последующим взысканием причиненных убытков за счет виновных лиц, в том числе в судебном порядке.

**3.1.26.** Снимать ежемесячно в период с 23 по 25 числа текущего месяца показания коллективных (общедомовых) приборов учета и заносить их в журнал учета показаний. Обеспечить сохранность (не менее одного года) информации о показаниях коллективных ( общедомовых) приборов учета, достоверность и своевременность передачи этих показаний в ресурсоснабжающие организации.

**3.1.27.** Предоставлять потребителю информацию в рамках исполнения Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 г № 731 " Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" и иными актами жилищного законодательства Российской Федерации.

**3.1.28.** Доводить до сведения Собственников информацию, касающуюся взаимодействия Собственников и Управляющей организации одним из ниже перечисленных способов:

- посредством размещения информации на информационных досках;
- размещения информации на оборотной стороне платежных документов;
- заказным письмом;

Выбор способа уведомления ( извещения) остается за Управляющей организацией ;

**3.1.29.** Начислять и выставять ежемесячно к уплате в платежных документах Собственникам и Пользователям помещений в МКД добровольный взнос на выплату вознаграждения председателю Совета дома в размере, установленном общим собранием Собственников помещений.

**3.2. Управляющая организация имеет право:**

**3.2.1.** Самостоятельно устанавливать перечень и периодичность работ подлежащих первоочередному выполнению для обеспечения надлежащего состояния общего имущества на основании актов обследований технического состояния МКД, иных документов, содержащих сведения о выявленных дефектах ( неисправностей, повреждениях), и при необходимости- заключения экспертных организаций.

**3.2.2.** Выполнять работы по предотвращению угрозы безопасности жизни и здоровья граждан , сохранности имущества дома без решения общего собрания Собственников за счет средств статьи "Текущий ремонт общего имущества МКД" в случае своевременного оповещения( предупреждения) Управляющей организацией Собственников об обязательности и необходимости проведения предлагаемых работ с последующим уведомлением Собственников в течение 5 дней с момента проведения соответствующих работ путем размещения информации на информационных стендах дома, а так же предоставлением расчета с обоснования финансовой потребности выполненных работ.

**3.2.3.** Для исполнения условий настоящего Договора привлекать, в том числе выбирать на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества на условиях наиболее выгодных для Собственников помещений в МКД;

**3.2.4.** Подавать заявки на участие в федеральных, региональных, муниципальных и других программах по проведению капитального ремонта общего имущества МКД;

**3.2.5.** Информировать надзорные и контролирующие органы о выявленных случаях несанкционированного переоборудования и перепланировки помещений, общего имущества, а также об использовании Собственником помещения, иными лицами не по назначению;

**3.2.6.** Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем, а так же проверку правильности учета потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям индивидуальных приборов учета( при их наличии) в помещениях Собственников и Нанимателей многоквартирного дома;

**3.2.7.** Использовать персональные данные Собственников и Нанимателей помещений для открытия и ведения лицевых счетов, изготовления квитанций за жилищно-коммунальные услуги, взыскания обязательных платежей в судебном порядке самостоятельно или с привлечением третьих лиц;

**3.2.8.** Взыскивать с Собственников и Нанимателей жилых и нежилых помещений в МКД в установленном законодательством порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора;

**3.2.9.** Приостанавливать или ограничивать Собственнику и Нанимателю помещения в МКД в порядке установленном действующим законодательством предоставление коммунальных услуг , а так же ограничивать в доступе к общему имуществу МКД, а именно в пользовании инженерными сетями в случае задолженности более 3-х месяце по оплате за услуги и работы по управлению МКД., содержанию и ремонту общего имущества в МКД , а так же целевых сборов .

**3.2.10.** Вывешивать на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома списки номеров квартир Собственников и Пользователей помещений, имеющих долги по оплате за жилищно-коммунальные услуги, а при наличии решения суда о взыскании задолженности по оплате - списки с указанием фамилий должников;

- 3.2.11.** Инвестировать собственные денежные средства на ремонт общего имущества многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственниками путем удержания средств Управляющей организации по статье " Текущий ремонт общего имущества МКД" при условии наличия согласия Управляющей организации и принятия соответствующего решения на общем собрании Собственников МКД или Советом дома ;
- 3.2.12.** Оказывать дополнительные платные услуги по ремонту и замене внутриквартирного оборудования, которое не относится к общему имуществу. Перечень и стоимость вышеуказанных услуг и работ утверждается руководителем Управляющей организации и доводится до сведения Собственников помещений МКД;
- 3.2.13.** Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников помещений МКД, принимать в них участие без права голосования;
- 3.2.14.** Вносить предложения Собственникам о необходимости проведения внеочередного общего собрания. Организовывать проведение общего собрания на основании письменного заявления Собственников, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД, либо по собственной инициативе - для принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции Общего собрания;
- 3.2.15.** Использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников для обеспечения выполнения работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД, только по согласованию с Собственниками;
- 3.2.16.** Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт систем инженерно-технического обеспечения и оборудования между общим имуществом собственников в МКД и имуществом других организаций, подписывать все необходимые документы при подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- 3.2.17.** Устанавливать количество граждан, проживающих ( в том числе временно) в занимаемом Собственником или Пользователем жилым помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета холодной, горячей воды, электроэнергии и составлять акт об установлении количества таких граждан.
- 3.2.18.** Проверять в рамках полномочий соблюдение Собственниками помещений в МКД требований, установленных п.п. 3.3.9. - 3.3.22 настоящего Договора.
- 3.3.19.** Представлять интересы Собственников помещений в арбитражном суде, судах общей юрисдикции, Федеральной антимонопольной службе, Государственной жилищной инспекции Приморского края, ИФНС РФ, Управлении Росреестра по Приморскому краю, государственных органах, коммерческих организациях и иных учреждениях и совершение от имени Собственников МКД всех процессуальных действий, в том числе, с правом обжалования предписаний, подачи апелляционной, кассационной и надзорной жалоб, подачи, подписания искового заявления и отзыва на исковое заявление, заявления об обеспечении иска, передачу дела в третейский суд, полного или частичного отказа от исковых требований и признания иска , изменения основания и предмета иска, заключения мирового соглашения и соглашения по фактическим обстоятельствам, передачу своих полномочий другому лицу( передоверие) с правом на подписание заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, обжалования судебных актов, составления и подписания протоколов об административных правонарушениях, а также с правом получения, подписания и подачи от имени доверителя заявлений, обращений и иных необходимых документов, судебных решений, определений, постановлений, исполнительных листов и иных документов, связанных с представлением интересов собственников в МКД.
- 3.3. Собственник ( Пользователь) помещений в МКД обязуется:**



**3.3.1.** Своевременно и в полном объеме на основании выставленных Управляющей организацией платежных документов (счетов) оплачивать в соответствии с разделом 4 Договора предоставленные по настоящему Договору жилищные услуги и взнос на капитальный ремонт общего имущества МКД;

**3.3.2.** Своевременно и в полном объеме на основании выставленных ресурсоснабжающими организациями платежных документов (счетов) оплачивать (на основании решения общего собрания собственников) в соответствии с разделом 4 Договора предоставленные по настоящему Договору коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение). При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением Собственниками помещений в МКД и Нанимателями жилых помещений своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией, которая отвечает перед такими Собственниками и Нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

**3.3.3.** Уплачивать пени в размере, установленном ч.14 ст.155 ЖК РФ в случае невнесения в установленный срок платы за услуги по Договору.

**3.3.4.** Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в течение первого квартала, следующего за отчетным годом.

**3.3.5.** Избрать на общем собрании Совет дома и председателя Совета дома из числа собственников помещений в данном доме, которые с учетом предложений Управляющей организации определяют направление использования денежных средств для проведения ремонтных работ и иных, связанных с управлением МКД мероприятий с учетом объема их фактического поступления;

**3.3.6.** Утверждать ежегодно размер платы для выполнения Управляющей организацией необходимых работ и услуг, в соответствии с перечнем и периодичностью в рамках Договора, для обеспечения надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества МКД;

**3.3.7.** Обеспечить доступ в занимаемое жилое и нежилое помещение представителям Управляющей организации при предъявлении документов, подтверждающих их личность и наличие у них полномочий на доступ, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных систем, в том числе, относящиеся к общему имуществу МКД, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества МКД и работ по ликвидации аварий-незамедлительно, в любое время суток.

**3.3.8.** Предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющие доступ в помещение Собственника в период его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ. В случае не предоставления такой информации Собственник возмещает причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

**3.3.9.** Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (4,5 кВт). дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

**3.3.10.** Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не демонтировать, не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД без согласования с Управляющей организацией и без получения разрешительных в установленном законом порядке документов.

**3.3.11.** Не проводить работы в местах общего пользования ( крыша, подвал, фасадная стена и т.д. ) по установке индивидуальных спутниковых и телевизионных антенн, кондиционеров, прокладке кабель -каналов, информационно -телекоммуникационных сетей без согласования с Управляющей организацией;

**3.3.12.** Не совершать действия, связанные с отключением многоквартирного дома от подачи коммунальных ресурсов без предварительного согласования работ с Управляющей организацией;

**3.3.13.** При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а так же при обнаружении иных неисправностей на общедомовом имуществе, повреждении индивидуальных приборов учета, нарушении целостности их пломб немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать меры по устранению неисправностей, пожара и аварий;

**3.3.14.** Не подключать какое либо оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета;

**3.3.15.** Не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

**3.3.16.** Своевременно осуществлять поверку индивидуальных приборов учета., так как к расчету оплаты за потребленные ресурсы принимаются данные только поверенных приборов, установленных в соответствии с действующим законодательством.

**3.3.17.** Передавать Управляющей организации сведения об оснащении помещения индивидуальными приборами учета( дату установки, дату опломбировки, факт замены или поверки, установленный срок проведения очередной поверки технического состояния).

**3.3.18.** Ежемесячно с 11 по 24 число текущего месяца снимать показания индивидуальных приборов учета энергоресурсов и передавать их удобным для Собственника способом.в Управляющую организацию или ресурсоснабжающие организации.

**3.3.19.** Проводить перепланировку и ( или) переустройство жилого помещения с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

**3.3.20.** Обеспечивать сохранность общего имущества МКД.

**3.3.21.** Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологически противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- не допускать выполнения в квартире ремонтных работ , создающих повышенный шум или вибрацию, а так же действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях, не пользоваться звуковоспроизводящими устройствами и устройствами звукоусиления , повлекшее нарушение тишины и покоя граждан с 22.00 до 9.00 часов в будние дни, с 23.00 до 10.00 часов в выходные дни, с 13.00 до 15.00 часов ежедневно.

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не бросать не погашенные спички и окурки из окон и балконов из-за возможности их попадания на ниже расположенные балконы и в окна;

- не курить в местах общего пользования;
- не допускать нахождения и хранения горючих жидкостей, мусора, старой мебели и другого личного имущества в местах общего пользования;
- не производить слив воды из системы и приборов отопления;
- препятствовать сбору в подъездах молодежных компаний, лиц без определенного места жительства, создающих угрозу общему имуществу дома;

**3.3.22.** Соблюдать правила регистрационного учета граждан по месту жительства и временного пребывания, а именно: уведомлять Управляющую организацию в 5-дневный срок об изменении количества проживающих в квартире, подавать сведения о временных жильцах.; предоставлять документы, подтверждающие право на получение льготы, об изменении доли в праве общей собственности, переходе права собственности на жилое (нежилое) помещение, о сдаче в наем и т.д.

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

**3.4.1.** Требовать оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД по согласованному с Управляющей организацией перечню, в том числе устранение аварий и неисправностей в пределах сумм денежных средств, фактически собранных Управляющей организацией в качестве платы за соответствующие услуги и работы;

**3.4.2.** Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за не оказанные услуги по содержанию общего имущества МКД;

**3.4.3.** Получать коммунальные услуги в необходимых объемах и надлежащего качества, обеспечивающие безопасность жизни, здоровья Собственника и не причиняющие вреда его имуществу;

**3.4.4.** Требовать проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки и устранения выявленных недостатков;

**3.4.5.** Требовать при наличии акта о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность перерасчета размера оплаты в соответствии с Правилами № 354, а так же возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**3.4.6.** Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате за жилищно-коммунальные услуги и взносам на капитальный ремонт лично или через своего представителя (наличие, отсутствие задолженности или переплаты, наличие оснований и правильность начисления пени);

**3.4.7.** Обращаться в Управляющую организацию с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение воды, электроэнергии, отопления в случае проведения ремонтных работ или неотложной необходимости на условиях согласованных с Управляющей организацией;

**3.4.8.** Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору на соответствие выполненным работ и оказанным услуг утвержденному перечню, соблюдение периодичности и сроков выполнения работ и оказания услуг, соответствие качества выполненных работ, а так же:

- присутствовать при выполнении и участвовать в приемке работ и оказании услуг, связанных с исполнением Управляющей организацией договорных обязательств;
- участвовать в весенне-осенних осмотрах общего имущества, составлять комиссионные акты, а так же привлекать для контроля качества выполненных работ и предоставленных услуг сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих от Собственников соответствующее поручение оформленное в письменном виде;

- направлять письменные обращения, заявления в адрес Управляющей организации с требованием об устранении нарушенных обязательств;

- направлять заявления (жалобы) в Государственную жилищную инспекцию, органы местного самоуправления и другие надзорные органы при неполучении ответа от Управляющей организации в установленный срок или ответ предоставлен не по существу поставленных вопросов, а так же при непринятии мер по устранению нарушенных обязательств;

**3.4.9.** Привлекать самостоятельно сторонние организации, имеющие необходимые навыки, разрешительные документы и практический опыт для проведения работ по ремонту общего имущества по предварительному согласованию с Управляющей организацией и на основании решения Совета дома;

**3.4.10.** Пользоваться другими правами, предусмотренными действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации;

#### **4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**4.1.** Плата в рамках Договора включает в себя следующие услуги:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД (указана в Приложении № 3);

- взнос на капитальный ремонт;

- плату за коммунальные услуги, включающие в себя плату за отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение используемые на личные нужды и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а так же за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

**4.2.** Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается решением общего собрания Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложения Управляющей организации, учитывающего состав, конструктивные особенности, степень физического износа, а так же техническое состояние общего имущества после проведенных текущих и капитальных ремонтов;

Если Собственниками помещений МКД после внесения Управляющей организацией предложения об изменении платы за содержание жилого помещения не было инициировано общее собрание, либо Собственниками не было принято решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, то Управляющая организация в праве самостоятельно изменить размер платы за содержание жилого помещения, но не выше размера платы, установленной в соответствии с действующим Постановлением органа местного самоуправления в части установления платы за содержание и ремонт для нанимателей или Собственников, не определившихся со способом управления;

Плата за жилое помещение вносится ежемесячно на основании платежного документа предоставляемого Управляющей организацией в котором указывается:

1) суммы начисленной оплаты за жилое помещение за текущий месяц по видам услуг:

- за содержание общего имущества в МКД с указанием ставки оплаты за 1 кв.м;

- за текущий ремонт общего имущества в МКД с указанием ставки оплаты за 1 кв.м;

2) сумма выставленная к оплате за жилое помещение за текущий месяц общая и по видам услуг:

- за содержание общего имущества в МКД с учетом льгот и перерасчетов;

- за текущий ремонт общего имущества в МКД с учетом льгот и перерасчетов;

3) сведения о размере переплат и задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды;

4) плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом включена в суммы начисленной оплаты за жилое помещение по видам услуг;

5) сумма вознаграждения Председателя Совета дома;

**4.3.** Размер взноса на капитальный ремонт МКД определяется и устанавливается нормативно-правовым актом субъекта Российской Федерации. Решением общего собрания Собственников помещений в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, может быть определен размер ежемесячного взноса в размере большем, чем минимальный размер взноса, установленный субъектом РФ;

**4.4.** Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации исходя из объема потребляемых коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов, утверждаемых органами государственной власти субъекта РФ в порядке, установленном Правительством РФ;

**4.5.** Размер коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается как разница объемов потребления коммунальных ресурсов, определенных по показаниям общедомовых приборов учета и суммарных показаний индивидуальных приборов учета, подлежит оплате и распределяется между всеми Собственниками и Нанимателями помещений МКД в соответствии с нормативными актами правительства РФ;

**4.6.** Оплата услуг по настоящему Договору осуществляется на основании платежных документов, выставляемых Собственникам и Пользователям жилых и нежилых помещений в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

**4.7.** Платежи вносятся ежемесячно в срок до 30 числа месяца, следующего за истекшим;

**4.8.** Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение, коммунальные ресурсы и взносы на капитальный ремонт общего имущества МКД (должники) обязаны уплатить пени в порядке и размере, установленном действующим законодательством РФ;

**4.9.** Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды;

**4.10.** Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за содержание жилого помещения, включающего в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, определенной настоящим Договором. При временном отсутствии граждан, проживающих в МКД, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан, утвержденном Правительством РФ.

## **5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.**

**5.1.** В целях контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору общее собрание Собственников помещений в МКД избирает Совет дома и Председателя Совета дома - Уполномоченного представителя в отношениях с Управляющей организацией.

**5.2.** Управляющая организация перед началом работ по ремонту общего имущества предоставляет для согласования Уполномоченному представителю проектно-сметную документацию, а после завершения выполнения работ и оказания услуг извещает Уполномоченного представителя о готовности результата к приемке.

**5.3.** Уполномоченный представитель совместно с представителем Управляющей организации осуществляет приемку выполненных работ и услуг по настоящему Договору. После предоставления акта о приемке выполненных работ комиссией в составе трех человек в течении 7 рабочих дней акт

подписывается и возвращается в Управляющую организацию либо выставляется обоснованная претензия;

**5.4.** В случае обнаружения в процессе эксплуатации в течение действия гарантийного срока некачественного выполнения работ и услуг составляется 2х-сторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроками их выполнения, которые Управляющая организация устраняет за счет собственных средств и своими силами.

**5.5.** В случае обнаружения некачественного и не в полном объеме, а так же не в срок исполнения услуг по техническому и санитарному содержанию общего имущества, Уполномоченный представитель в конце месяца при подписании ежемесячного акта (реестра) выполненных работ, вписывает свои замечания, а Управляющая организация на основании этих замечаний осуществляет перерасчет за неисполненные услуги.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

**6.1.** Управляющая организация несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества МКД в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ.

**6.2.** Управляющая организация в полном объеме отвечает за качество предоставляемых услуг и несет ответственность за причинение ущерба или вреда общему имуществу Собственников, а так же личному имуществу, если такой вред и ущерб возник по вине Управляющей организации вследствие ненадлежащего выполнения своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством.

**6.3.** Управляющая организация не несет ответственность за качество услуг и работ по содержанию общего имущества, в том числе не отвечает за ущерб, который может возникнуть для Собственников и Пользователей помещений, при наличии задолженности у Собственников и Пользователей помещений в многоквартирном доме превышающей три ежемесячных размера оплаты за услуги по содержанию общего имущества МКД.

**6.4.** Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ по текущему ремонту общего имущества в пределах средств, собранных по статье "Текущий ремонт общего имущества МКД" и не отвечает за ущерб и вред, нанесенный общему и личному имуществу Собственников, если общим собранием не принято решение об источнике финансирования необходимых текущих работ.

**6.5.** Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

**6.6.** Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

**6.7.** Управляющая организация не несет ответственность и не возмещает убытки и причиненный ущерб, возникший не по ее вине, а в результате:

- противоправных действий (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

- использования Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие аварии (поджог, кража, вандализм и пр.);

- не исполнения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

**6.8.** Собственники, Пользователи помещений в МКД и Управляющая организация несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических правил и правил проживания в соответствии с действующим законодательством,

**6.9.** Собственник и Пользователи помещений в МКД при нарушении обязательств, предусмотренных Договором несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все возникшие последствия.

**6.10.** Если Управляющая организация располагает сведениями о факте проживания в квартирах Собственников и Пользователей лиц, незарегистрированных в установленном порядке и не внесения за них платы по Договору, то в соответствии с Правилами № 354 Управляющая организация составляет акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении и вправе произвести расчет по фактическому количеству проживающих. Указанный акт подписывается представителем Управляющей организации и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - представителем Управляющей организации и не менее чем 2 потребителями и председателем Совета многоквартирного дома.

**6.11.** Во всех остальных случаях нарушений своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством.

## **7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

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

**7.2.** Претензии и жалобы на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Ответ по существу претензии (жалобы) должен быть дан Собственнику в 20-дневный срок со дня ее получения.

**7.3.** Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами (Нанимателями), пользующимися помещениями Собственника, в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а так же коммунальных услуг.

**7.4.** Согласно п.2 ст.160 ГК РФ при подписании Договора Стороны допускают факсимильное воспроизведение подписей ("факсимиле"), уполномоченных на заключение сделок лиц с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи либо аналога собственноручной подписи. При этом факсимильная подпись будет иметь такую же силу, как и подлинная подпись уполномоченного лица.

**7.5.** В случае не возврата в адрес Управляющей организации второго экземпляра Договора управления, подписанного Собственником, настоящий Договор считается заключенным.

**7.6.** При переходе права собственности на помещение в МКД к новому Собственнику переходит и обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт МКД.

## **8. ФОРС-МАЖОР.**

**8.1.** При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства;

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

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

## **9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

**9.1.** Все изменения и дополнения принимаются по соглашению сторон и оформляются в письменном виде.

**9.2.** Договор может быть расторгнут:

**9.2.1.** Досрочно в одностороннем порядке по инициативе Собственников на основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД, если Управляющая организация не выполняет условий Договора, и принять решение о выборе иной Управляющей организации;

**9.2.2.** Досрочно в одностороннем порядке по инициативе Собственников по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного Договора в случае, если до истечения срока действия такого Договора общим собранием в соответствии с ЖК РФ принято решение об изменении способа управления этим домом;

**9.2.3.** По соглашению Сторон ;

**9.2.4.** В судебном порядке.

**9.3.** В случае досрочного расторжения Договора Сторона-инициатор обязана письменно известить другую Сторону не менее, чем за 60 дней до предполагаемого дня расторжения;

**9.4.** В случае принятия общим собранием решения о расторжении Договора управления в связи с изменением способа управления МКД либо выборе иной Управляющей организации, уполномоченное общим собранием лицо в течение 5 рабочих дней направляет Управляющей организации, а также в орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля уведомление о принятом решении с приложением этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной Собственниками помещений МКД для управления этим домом, ее адрес.

**9.5.** Управляющая организация за 30 дней до прекращения Договора управления многоквартирного дома обязана передать техническую документацию и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организации;

**9.6.** При досрочном расторжении Договора денежные средства, оплаченные Собственниками на текущий ремонт общего имущества МКД и не освоенные Управляющей организацией на момент расторжения договора подлежат возврату на расчетный счет, письменно указанный Собственникам

**9.7.** Окончание срока действия Договора или досрочное расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств по оплате Собственниками и Пользователями, имеющими задолженность перед Управляющей организацией за оказанные услуги и выполненные работы за период действия Договора.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

**10.1.** Договор вступает в силу с момента подписания и действует в течение 3 лет.

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

**10.3.** Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 9 разделе настоящего Договора.

**10.4.** К настоящему Договору прилагаются Приложения, являющимися неотъемлемой частью Договора.

*-Приложение № 1- Состав и состояние общего имущества МКД*



- Приложение № 2-Перечень и периодичность услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;
- Приложение № 3-Стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;
- Приложение № 4 - Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении аварийного и непредвиденного ремонта общего имущества собственников в МКД;

### 11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

ООО Управляющая компания  
 Первореченского района № 6  
 ИНН/КПП 2538111760  
 р/счет 40702810200120000195  
 БИК 040507705  
 в ПАО " ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК"



Собственник \_\_\_\_\_

Паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Выдан \_\_\_\_\_

Дата выдачи \_\_\_\_\_

Зарегистрирован: 690033, г. Владивосток, 33 пр. 100 лет Владивостоку, дом 64 кв. \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

Паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Выдан \_\_\_\_\_

Дата выдачи \_\_\_\_\_

Зарегистрирован: 690033, г. Владивосток, 33 пр. 100 лет Владивостоку, дом 64 кв. \_\_\_\_\_

### 12. ПОДПИСИ СТОРОН.

Директор ООО " Управляющая компания  
 Первореченского района № 6"

В.В.Брожек



Директор

В.В.Брожек

Собственник \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

1900  
1901  
1902  
1903  
1904  
1905  
1906  
1907  
1908  
1909  
1910  
1911  
1912  
1913  
1914  
1915  
1916  
1917  
1918  
1919  
1920  
1921  
1922  
1923  
1924  
1925  
1926  
1927  
1928  
1929  
1930  
1931  
1932  
1933  
1934  
1935  
1936  
1937  
1938  
1939  
1940  
1941  
1942  
1943  
1944  
1945  
1946  
1947  
1948  
1949  
1950  
1951  
1952  
1953  
1954  
1955  
1956  
1957  
1958  
1959  
1960  
1961  
1962  
1963  
1964  
1965  
1966  
1967  
1968  
1969  
1970  
1971  
1972  
1973  
1974  
1975  
1976  
1977  
1978  
1979  
1980  
1981  
1982  
1983  
1984  
1985  
1986  
1987  
1988  
1989  
1990  
1991  
1992  
1993  
1994  
1995  
1996  
1997  
1998  
1999  
2000  
2001  
2002  
2003  
2004  
2005  
2006  
2007  
2008  
2009  
2010  
2011  
2012  
2013  
2014  
2015  
2016  
2017  
2018  
2019  
2020  
2021  
2022  
2023  
2024  
2025

**Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1	Адрес многоквартирного дома	<b>пр. 100 лет Владивостоку,64</b>
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	25:28:040004:5879
3	Серия, тип постройки	II-32
4	Год постройки	1964
5	Год последнего капитального ремонта:	
	- 'электроснабжения	2014
	- замена розлива ХВС	2014
	- замена розлива ГВС	2014
6	Количество этажей	5
7	Наличие подвала	В наличии
8	Количество квартир	88
9	Строительный объем (куб. м)	17 836
10	Площадь дома (кв. м):	4 445,9
	а) жилых помещений	3 904,2
	б) нежилых помещений - всего:	541,7
	в том числе:	
	- общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома	541,7
	- помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома)	1 269,8
	в том числе:	
	- лестничные клетки	417,9
	- подвал	851,9
11	Количество лестниц/ лестничных маршей (шт.)	6/54
12	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) (кв. м)	417,9
13	Уборочная площадь других помещений общего пользования (кв.м.)	851,9
	в том числе:	
	- подвала	851,9
14	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (кв. м.)	3 756
15	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	25:28:040004:5879

**II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	Ленточный железобетонный	Удовлетворительное

2	Наружные капитальные стены (фасад)	Крупно-панельные. Обшиты полиопаном.	Удовлетворительное
3	Перекрытия	Железобетонные	Удовлетворительное
4	Балконы.	Балконные плиты железобетонные. 84штук.	Удовлетворительное
5	Крыша	Плоская, рулонная. Площадь крыши 1234 кв.м.	Удовлетворительное
6	Полы	Цементные. Площадь пола 417,9 кв.м.	Удовлетворительное
7	Проемы		Удовлетворительное
	Двери входа в подъезд	Металлические с домофоном 6 шт.	Удовлетворительное
	Тамбурные двери	Деревянные 6 шт.	Удовлетворительное
	Двери входа в подвал	Металлические – 2 шт.	Удовлетворительное
	Люки выхода на кровлю	Металлические - 2шт. в 1 и 6 подъезде	Удовлетворительное
	Двери выхода на кровлю	Деревянные – 2шт	Удовлетворительное
	Лестница выхода на кровлю	Металлические – 2 шт.	Удовлетворительное
	Двери в ТУ	Металлические решетки – 2шт	Удовлетворительное
Окна мест общего пользования	Пластиковые 30 шт.	Удовлетворительное	
Продухи в подвале	Металлические с решеткой -22 шт.	Удовлетворительное	
8	Лестничная клетка	Железобетонные марши. Масляная окраска, в/ эмульсионная	Удовлетворительное
9	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование		
	Система холодного водоснабжения	Длина розлива 113 м. количество стояков 18 шт. Длина стояков: в подвале 40,14 м, в квартирах 270м.	Удовлетворительное
	Водомерный узел	Оснащен прибором учета	Удовлетворительное
	Система горячего водоснабжения	Длина розлива 78,45 м. количество стояков 18 шт. Длина стояков: в подвале 40,14м, в квартирах 270м.	Удовлетворительное
	Система центрального отопления	Длина розлива 350,14 м. Количество стояков в подвале 80 шт. Длина стояков: в подвале 80 м, в квартирах 1164м.	Удовлетворительное
	Тепловой узел	Элеваторного типа. Прибор учета установлен.	Удовлетворительное
	Система канализации	Длина розлива 71,69 м. Количество стояков 18 шт. Длина стояков: в подвале 59,14 м, в квартирах 225м	Удовлетворительное Удовлетворительное
	Ливневая канализация (внутренняя)	Длина трубопровода 20 м, количество стояков 6 шт, длина стояков 90 м	
10	Электрические сети	Электроснабжение центральное. Количество групповых щитков на лестничных клетках 30 ед. Длина сетей коммунального освещения 1965 м Количество счетчиков 87 ед.	Удовлетворительное
	Вводно-распределительное устройство (ВРУ)	Количество счетчиков ОДН-2шт	Удовлетворительное
11	Вентиляция	вытяжная	Удовлетворительное
12	Входы в подъезд	Асфальтовое покрытие. Козырьки железобетонная плита Покрытие мягкое рулонное.	Удовлетворительное
13	Входы в подвал	С торца 6-го подъезда, бетонный лестничный марш, ограждение металлический профиль.	Удовлетворительное

\_\_\_\_\_ представитель собственника

Директор ООО «Управляющая компания  
Первореченского района № 6»

Директор

В.В. Брожко  
В.В. Брожко

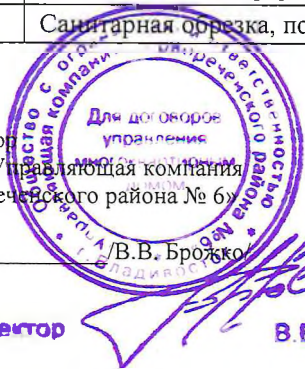
Перечень и периодичность услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:  
Проспект 100 лет Владивостоку, д. № 64

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	2	3
<b>1.</b>	<b>Техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования</b>	
1.1.	<i>Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</i>	
1.1.1.	Ремонт, промывка и регулировка системы отопления, гидравлические испытания узлов ввода и системы отопления; удаление воздуха из системы отопления; восстановление тепловой изоляции на трубопроводах до 5м.; Консервация поливочной системы; Прочистка мелких засоров вентиляционных каналов, устранение неисправностей зонтов над шахтами, колпаков над трубами; Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий; Утепление выходов на крышу (ремонт запорных устройств); Утепление выходов в подвал (ремонт запорных устройств); Замена разбитых стекол окон в помещениях общего пользования, восстановление фурнитуры элементов оконных блоков; Мелкий ремонт входных тамбурных дверей, установка пружин на входных дверях; Мелкий ремонт дверей выходов на кровлю и входов в подвал	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
1.1.2.	Промывка и консервация системы центрального отопления; Ревизия кранов и другой запорной арматуры системы центрального отопления; Восстановление или замена недостаточной тепловой изоляции (до 5 м.п.) Расконсервация поливочной системы; Восстановление информационных табличек с номерами квартир	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
1.2.	<i>Проведение технических осмотров и мелкий ремонт, аварийный ремонт.</i>	
1.2.1.	Прочистка канализационного лежачка, прочистка выпусков;	1 раз в год
1.2.2.	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год
1.2.3.	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	2 раза в год
1.2.4.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
1.2.5.	Промазка свищей в местах протечки кровли	По необходимости
1.2.6.	Мелкий ремонт по устранению неисправностей кровель площадью до 5м2 включая все элементы примыкания к конструкциям;	По необходимости
1.2.7.	Очистка кровли от мусора и посторонних предметов	2 раза в год
1.2.8.	Удаление сосулек;	По необходимости
1.2.9.	Уборка мусора из подвального помещения	2 раза в год
1.2.10.	Устранение неисправностей дверей подвалов и запорных устройств на них; Укрепление лестничных ограждений, устранение мелких повреждений перил; Мелкий ремонт и восстановление отдельных элементов дверных блоков;	По необходимости
1.2.11.	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации с заменой труб до 5м (устранение течи, засоров, уплотнение сгонов, смена прокладок, смена регулирующей запорной арматуры, набивка сальников, прочистка грязевиков)	По необходимости

1.2.12	Устранение незначительных неисправностей в системах ЦО и ГВС с заменой труб до 5м (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек);	По необходимости
1.2.13	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств смена перегоревших электролампочек, светильников, датчиков, фотореле, смена штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки до 10 м. (исключая сети ж/нж квартир) протяжка соединительных нулевых проводников, замена предохранителей, автоматических выключателей и ВРУ, пакетных переключателей в этажных электрощитках, замена нулевых колодок;	По необходимости
1.3.	Снятие и передача в Управляющую организацию показаний приборов учета ХВС и электроэнергии	ежемесячно
1.4	Весенний осмотр (с оформлением акта технического состояния конструктивных элементов и инженерного оборудования)	1 раз в год
1.5	Осенний осмотр (с оформлением акта технического состояния, паспорта технической готовности дома к эксплуатации)	1 раз в год
1.6	Внеплановый осмотр после ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов и других явлений стихийного характера, авариях во внешних коммуникациях (акт обследования конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования)	По необходимости
1.7	Осмотр мест общего пользования по заявлениям граждан с составлением необходимых документов	По мере поступления
1.8	Участие в составлении планов по ремонтам жилого фонда	
1.9.	Регистрация обращений граждан по вопросам содержания мест общего пользования с составлением необходимых актов осмотра соответствующих причине обращения. Принятие решений о необходимых мероприятиях по устранению причины обращения	По мере поступления
1.10	Информирование граждан, проживающих на жилом фонде о предстоящем плановом отключении инженерных сетей (ХВС, ЦО, электроснабжения)	Не менее чем за сутки
2	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточно
3	Обслуживание тепловых узлов	В соответствии с правилами энергоустановок
4	Санитарное содержание общего имущества жилого дома придомовой территории	
4.1	<i>Уборка лестничных клеток</i>	
4.1.1.	Влажное подметание и лестничных площадок и маршей	Нижних 3-х этажей 4 раза в неделю (понедельник, среда, пятница, суббота) Выходные- вторник, четверг, воскресенье
	Влажное подметание и лестничных площадок и маршей	Выше 3-го этажа 3 раза в неделю (понедельник, среда, пятница) Выходные-вторник, четверг, воскресенье
4.1.2.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц (январь-декабрь) 2-я и 4-я субботы месяца
4.1.3.	Уборка площадки перед входом в подъезд	4 раз в неделю Выходные- вторник, четверг, воскресенье
4.1.4.	Мытье стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, окон, подоконников, чердачных лестниц, шкафов для э/счетчиков, почтовых ящиков, отопительных приборов на л/к, обметание пыли с потолков	2 раза в год осеннее – весенний период
4.1.5.	Дератизация	1 раз в месяц
4.1.6.	Дезинсекция	По заявлению
4.1.7.	Уборка подвального помещения (вывоз мусора)	2 раза в год
4.2	<i>Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома</i>	
4.2.1.	<i>Летний период</i>	
4.2.1.1.	Подметание территории	6 раз в неделю

4.2.1.2.	Уборка газонов и откосов	1 раз в двое суток
4.2.1.3	Выкашивание газонов, откосов	По мере необходимости, но не реже трёх раз в год в весенне-летний период.
4.2.2.	<i>Зимний период без снегопада</i>	
4.2.2.1.	Подметание территории	6 раз в неделю
4.2.2.2.	Уборка газонов и откосов	1 раз в двое суток
4.2.2.3.	Посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки при гололеде
4.2.3.	<i>Зимний период при снегопаде</i>	
4.2.3.1.	Подметание территории (уборка мелкого мусора)	6 раз в неделю
4.2.3.2.	Очистка территории от снега и наледи (проходы к подъездами пешеходные тропинки)	По мере необходимости, начало работ не позднее двух часов после начала снегопада
4.2.3.3.	Уборка газонов и откосов	По мере необходимости
4.2.3.4.	Посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки при гололеде, по мере необходимости
<b>5.</b>	<b>Вывоз твердых бытовых отходов и КГМ</b>	
5.1.	<i>Вывоз твердых бытовых отходов</i>	<i>Ежедневно.</i>
5.2.	<i>Вывоз крупногабаритного мусора</i>	<i>по мере накопления, не более 3-х дней</i>
<b>6.</b>	<b>Текущий ремонт общего имущества и конструктивных элементов придомовой территории Многоквартирного дома</b>	
6.1.	<i>Текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств, конструктивных элементов зданий</i>	По решению общего собрания собственников Многоквартирного дома
6.1.1.	Фундаменты	По решению общего собрания
6.1.2.	Стены и перегородки	По решению общего собрания
6.1.3.	Балконные плиты и перила, козырьки, лоджии и эркеры	По решению общего собрания
6.1.4.	Перекрытия, несущие колонны и иные ограждения, несущие конструкции	По решению общего собрания
6.1.5.	Полы в помещениях общего пользования	По решению общего собрания
6.1.6.	Крыши	По решению общего собрания
6.1.7.	Водоотводящие устройства	По решению общего собрания
6.1.8.	Окна, двери в помещениях общего пользования	По решению общего собрания
6.1.9.	Лестницы	По решению общего собрания
6.1.10.	Система холодного водоснабжения	По решению общего собрания
6.1.11.	Система горячего водоснабжения	По решению общего собрания
6.1.12.	Система канализации	По решению общего собрания
6.1.13.	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка	По решению общего собрания
6.1.14.	Система теплоснабжения	По решению общего собрания
6.1.15.	Система вентиляции	По решению общего собрания
6.1.16.	Объекты благоустройства	По решению общего собрания
7.	Ремонт асфальтобетонного покрытия	По решению общего собрания
8.	Абонентские почтовые ящики	По решению общего собрания
9.	Доски объявлений	По решению общего собрания
10.	Установка малых форм (МАФ)	По решению общего собрания
11.	Санитарная обрезка, порубка деревьев	По решению общего собрания

Директор  
ООО «Управляющая компания  
Перворечьяского района № 6»



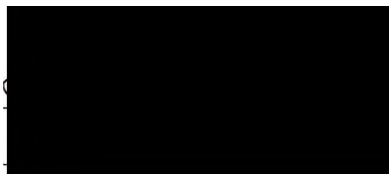
М.П. Директор

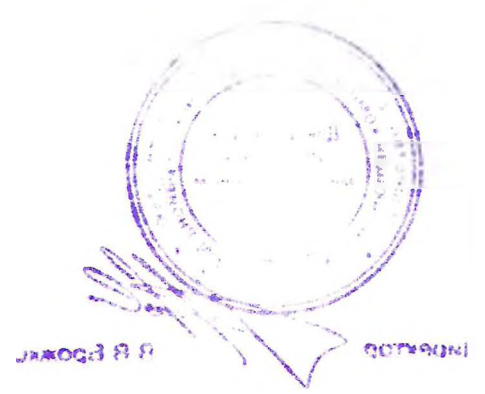
В.В. Брошко

Собственник \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_







**Стоимость услуг и работ  
по содержанию и текущему ремонту общего имущества  
в многоквартирном доме по адресу ул. Проспект 100лет Владивостоку,  
д. № 64**

с 01 декабря 2016 года

№ п/п	Наименование работ	Стоимость на 1 кв.м. общей площади без НДС (руб./кв.м. в месяц)
1	2	3
	Статья "Содержание общего имущества в МКД", в т.ч.:	15,24
1	Техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования, в т.ч.:	5,65
1.1	Тех. Обслуживание МКД	3,61
1.2	Тех. Обслуживание тепловых узлов	0,89
1.3	Аварийное обслуживание	0,65
1.4	Подготовка к сезонной эксплуатации	0,5
2	Санитарное содержание общего имущества жилого дома, в т.ч.:	5,82
2.1	Уборка лестничных клеток	2,37
2.2	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	3,45
3	Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов, в т.ч.:	3,09
3.1	Вывоз твердых бытовых отходов	2,21
3.2	Утилизация	0,88
4	Вывоз крупногабаритного мусора	0,47
5	Замена контейнеров	0,09
6	Содержание учетно-регистрационной службы	0,12
	Статья " Текущий ремонт общего имущества МКД"	6,44
	<b>Всего Плата за Содержание жилого помещения составляет:</b>	<b>21,68</b>
	<b>В том числе услуги управления (10%)</b>	<b>1,97</b>
	<b>Вознаграждение председателя совета дома</b>	<b>150руб. с квартиры</b>

Директор  
ООО "Управляющая компания Тервореченского района №6"



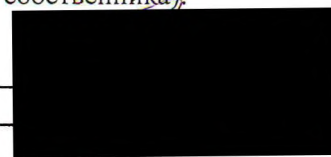
В.В. Брожек

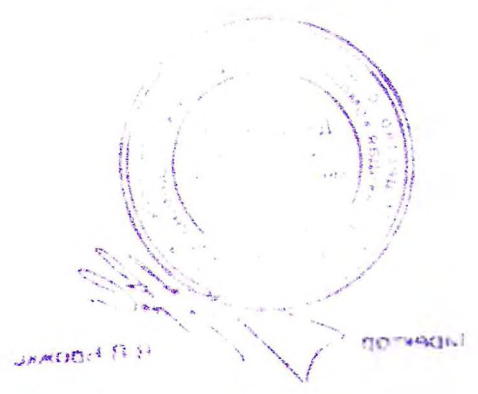
М.П.

Директор

В В Брожек

Собственник(и) (представитель  
собственника):





**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛОГО ДОМА И ЕГО ОБОРУДОВАНИЯ**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования		Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
<b>1. Аварийные работы</b>		
1.	Протечки в отдельных местах кровли.	Не более суток
2.	Неисправности и протечки в трубопроводах, а так же запорной, водоразборной, регулировочной и предохранительной арматуры инженерного оборудования внутридомовых систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения.	Не более суток
3.	Неисправности, связанные с угрозой аварий внутридомовых сетей отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений ( в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием).	Немедленно
4.	Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный дом, отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования.	при наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала для выполнения работ, но не более 2ч.
5.	Неисправности на вводно – распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников.	Не более трёх часов.
6.	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более трёх часов.
7.	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения(в том числе: короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети).	Немедленно
<b>2. Прочие непредвиденные работы</b>		
8.	Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома (плиты перекрытий, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций.	Не более суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
9.	Нарушение связи наружной облицовки со стенами на фасаде, так же отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающие его обрушению.	Не более 5 суток с немедленным принятием мер безопасности
10.	Не плотность в каналах систем вентиляции.	Не более трёх суток
11.	Разбитые стёкла окон и дверей, сорванные створки оконных переплётов и дверных полотен в помещениях общего пользования : - в зимнее время - в летнее время	Не более суток 3 суток
12.	Неисправности в системе освещения помещений общего пользования ( с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников).	Не более трёх суток
13.	Протечки в перекрытиях, вызванных нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования.	3 суток
14.	Неисправности дверных заполнений ( входные двери в подъезд).	1 сутки
15.	Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан.	Не более трех суток ( с немедленным принятием мер безопасности)

  
 Директор  
 ООО «Управляющая компания  
 Первоуреченского района № 6»  
 /В.В. Брожко/  
 М.П.

  
 Директор **В.В. Брожко**

Собственник \_\_\_\_\_  
 Собственник \_\_\_\_\_  
 Собственник \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

