Договор
управления многоквартирным домом

г. Амурск

«01»августа 2015 г.

«Собственники» помещений, перечисленные в **Приложении №1** к договору в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Жилфонд», в лице директора Мулина Вячеслава Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. **«Собственники»** поручают «Управляющей организации» осуществлять управление многоквартирным **домом № 2**, расположенном по адресу: **г. Амурске, пр. Комсомольский**, (далее «дом»), а «Управляющая организация» обязуется за плату оказывать услуги по управлению «домом», обеспечивать выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества «дома», предоставлять коммунальные услуги «Собственникам» и «Пользователям» помещений, обеспечивать заключение договоров с предприятиями-поставщиками коммунальных услуг, а так же осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1.2. Условия настоящего договора распространяются и на «Пользователей» помещений.

2.Общие положения

2.1. **«Собственник»** - лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме, расположенном по вышеуказанному адресу. «Собственник» помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме. «Собственник» владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме «Собственника» помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

2.2. **«Пользователи помещения»** - члены семей собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений.

2.3. **«Наниматели»** - граждане, проживающие в помещении на условиях социального найма.

2.4. Настоящий Договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, закрепленного протоколом № 1 от «16» июня 2015г.

2.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех «Собственников» помещений в многоквартирном доме, а так же «Пользователей» помещений.

2.6. Настоящим договором «Собственники» от имени и за свой счет поручают «Управляющей организации» заключить договоры:
- на выполнение работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома;
- на предоставление коммунальных услуг;
- на расчетно-кассовое обслуживание.

2.7. Состав общего имущества «дома», в отношении которого будет осуществляться управление, в соответствии с настоящим договором, определен «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность». Состав общего имущества в многоквартирном доме приведен в **Приложении №2.**

2.8. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в соответствии с минимальным перечнем работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г № 290 и указан в **Приложении №3.** Изменение перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома производится по решению общего собрания собственников.

2.9. Деятельность по управлению многоквартирным домом осуществляется в соответствии с правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартами управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

2.10. В соответствии Федеральным Законом от 27.07.2006г № 152-ФЗ «О персональных данных» «Собственники» дают «Управляющей организации» свое согласие на обработку предоставленных персональных данных, использование их в целях исполнения настоящего договора.

3. Обязанности сторон

3.1.Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора с «01» августа 2015 г.

3.1.2. Обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества «Собственников» в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес «Управляющей организации» от «Собственников». В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в **Приложении № 2** к настоящему Договору, проинформировать Совет дома об истечении сроков эксплуатации общего имущества.

3.1.13. До 01 июня провести осмотр общего имущества «дома» с составлением акта осмотра технического состояния общего имущества (Приложение №2).

3.1.4. Обеспечить заключение договоров от имени «Собственников» с поставщиками на поставку коммунальных ресурсов (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление), в соответствии с п. 2.6 настоящего договора.

3.1.5. Ежегодно в период с 01 января до 01 апреля предоставить «Собственникам» письменный отчет об исполнении условий настоящего договора посредством вывешивания на информационных стендах в подъездах «дома» и размещения на сайтах в информационной сети Интернет. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и

поступивших «Управляющей организации» в отчетный период, перечень исполненных «Управляющей организацией» обязательств (работ и услуг).

3.1.6. Рассматривать обращения (кроме заявок на устранение неполадок) «Собственников» и «Пользователей» помещений, касающиеся предоставления услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества «дома», а так же иной деятельности по управлению «дома» и предоставлять ответы в течение 10 дней.

3.1.7. Вести всю необходимую документацию для управления «домом» и обеспечить ее сохранность в течение срока действия настоящего договора. В случае необходимости, изготовить недостающую документацию. Обеспечить хранение технической документации на «дом».

3.1.8. Хранить решения собственников общего собрания многоквартирного дома не более 6-ти месяцев. По истечении срока хранения решений утилизировать документы с составлением соответствующего акта.

3.1.9. Исполнять решения общего собрания «Собственников», касающиеся управления «домом», не противоречащие действующему законодательству и настоящему договору, выполняя при этом работы и оказывая услуги в пределах финансирования, осуществляемого «Собственниками» и «Пользователями» помещений.

3.1.10. Обеспечить начисление платежей «Собственникам» и «Нанимателям» помещений в соответствии с п. 2.6 настоящего договора, и выдавать «Собственнику» расчетные документы не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.11. Осуществлять функции по сбору установленных настоящим договором платежей. Вести претензионно - исковую работу в отношении « Собственников» и «Нанимателей», не исполняющих своих обязательств по настоящему договору.

3.1.12. Вносить предложения об оплате расходов на содержание и ремонт общего имущества «дома», о сроках начала ремонта, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта и другие предложения, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества дома для принятия решений на общем собрании собственников помещений.

3.1.13. Обеспечивать конфиденциальность персональных данных «Собственников», ставшие известными в ходе исполнения настоящего договора.

3.1.14. Передать всю имеющуюся документацию, связанную с управлением «дома» после получения уведомления о решении Общего собрания «дома» о расторжении настоящего Договора вновь выбранной управляющей организации или иному управляющему «домом» органу по акту приема-передачи не позднее 30 дней до даты прекращения договора.

3.1.15. Доводить до сведения «Собственников» информацию об адресах и номерах телефонов «Управляющей организации» и организаций, с которыми заключены договоры в целях управления «домом» посредством вывешивания на информационных стендах в подъездах «дома», в служебном помещении «Управляющей организации», на сайте организации в информационной системе сети Интернет.

3.1.16. Обеспечить полную информацию об «Управляющей организации» в соответствии Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731

3.1.17. Требовать исполнения « Собственником» своих обязанностей по настоящему договору.

3.1.18. Требовать от «Собственников» и «Пользователей» помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

3.1.19. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине «Собственника» или «Пользователей» помещений.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Осуществлять иную деятельность, направленную на повышение качества услуг, связанных с управлением «домом».

3.2.2. Взыскивать в судебном порядке с «Собственников» и «Пользователей» задолженность по настоящему договору.

3.2.3. Оказывать «Собственникам» за отдельную плату дополнительные услуги, не предусмотренные настоящим договором. Перечень дополнительных услуг не является приложением к настоящему договору. Перечень дополнительных услуг формируется «Управляющей организацией» самостоятельно и доводится до сведения «Собственников» и «Пользователей» помещений « дома».

3.2.4. В случае возникновения аварийной ситуации для ее локализации и устранения принимать меры в соответствии с действующим законодательством.

Аварийная диспетчерская служба: ООО УО «Жилфонд» г. Амурск, ул. Пионерская д. 24, телефон: **3-00-05 с 17-00 до 8-00 час.**
подрядной организации: ООО «Жилсервис-4» г. Амурск, пр. Мира д. 15, телефон: **2-55-83 с 8-00 до 17-00 час.**

3.2.5. Управляющая организация вправе выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет и в пределах средств, поступивших в оплату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома. Информирование собственников осуществляется путем размещения уведомления на досках объявлений каждого подъезда, размещения на сайтах в информационной сети Интернет.

3.2.6. Ограничить предоставление услуг и выполнение работ по настоящему договору в случае невнесения «Собственниками» платы, установленной в договоре и достижения общей суммы задолженности «Собственников» более чем сумма начислений за три месяца.

3.2.7. Самостоятельно или с привлечением иных физических и юридических лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.8. В случае, если Советом дома не выбрано ответственное лицо (или отказалось от выполнения своих обязанностей), то для выполнения его обязанностей «Управляющая организация» вправе самостоятельно привлечь одного из собственников в многоквартирном доме до момента выбора нового ответственного лица (п. 3.3.20).

3.2.9. Самостоятельно определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном домена основании актов обследований многоквартирного дома, в пределах денежных средств поступающих в адрес Управляющей организации, если общее собрание собственников не приняло иного решения.

Использовать общее имущество многоквартирного дома для извлечения дополнительных доходов (на установку рекламных конструкций, размещение оборудования, прочее) с последующим использованием дохода после налогообложения и возмещения затрат «Управляющей организации», на нужды «дома»: текущий ремонт мест общего пользования, восстановление имущества после актов вандализма,

анение последствий аварийных ситуаций, другие цели, не противоречащие интересам «Собственника», в соответствии с пп. 3,3.1 ст. 44 ЖК.

2.10. При выполнении работ по организации проведения общих собраний «Собственников» помещений многоквартирного дома от имени и по поручению «Собственника» в соответствии с пп. г п.4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартами управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», выставлять затраты на проведение этих работ, «Собственникам» многоквартирного дома и отражать затраты в отчете.

3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и отнесенные к полномочиям управляющих организаций.

3.3. «**Собственники» обязаны:**

3.3.1. Использовать помещение исключительно по назначению в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями (Постановление Правительства РФ N 25 от 21.01. 2006 г.).

3.3.2. Предоставить «Управляющей организации» документы, подтверждающие право собственности на помещение (квартиру, часть квартиры, комнату и иные помещения).

3.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, не допускать установку в местах общего пользования несанкционированных перегородок, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.4. Возмещать расходы, возникшие в связи с допущенными по вине «Собственника» нарушениями правил пожарной безопасности, повлекшие за собой причинение ущерба общему имуществу «Собственников».

3.3.5. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии. Производить за свой счет ремонт внутри жилого помещения .

3.3.6. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества или конструкций «дома», загрязнению придомовой территории. Не допускать сбрасывания в канализацию мусора и отходов, приводящих к засорам, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропроводы и контейнеры, не выбрасывать мусор на дворовой территории, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям. В противном случае, возмещать расходы на восстановление поврежденного общего имущества и на уборку загрязненной территории.

3.3.7. Допускать, в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, в жилые помещения работников и представителей «Управляющей компании» (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния помещений и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий работников аварийных служб и представителей «Управляющей организации» — в любое время.

3.3.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщить о них в аварийную службу «Управляющей организации» и принимать все необходимые меры по предотвращению ущерба и недопущению порчи имущества.

3.3.9. В период производства «Собственником» ремонтно-строительных работ в помещениях «Собственник» обязан возмещать «Управляющей организации» дополнительные расходы на ремонт лифтов, мест общего пользования, вывоз строительного мусора и т.п. в размерах, определяемых в дополнительном соглашении между Сторонами, которое заключается по мере необходимости оказания таких услуг.

3.3.10. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных «Пользователей» помещений. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, нарушающих условия нормального проживания других граждан, в том числе, создающих повышенный шум и вибрацию.

3.3.11. Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.12. Принять решение на общем собрании Собственников многоквартирного дома о финансировании работ по восстановлению эксплуатационных свойств общего имущества.

3.3.13. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а так же плату за коммунальные услуги, в порядке, установленном настоящим Договором.

3.3.14. Своевременно предоставлять «Управляющей организации» сведения:

-о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с «Собственником» и наличии лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготу для расчетов платежей за услуги по настоящему договору;

- проводимых с помещениями сделках, приводящих к смене «Собственника».

3.3.15. В случае длительного, более 7 дней отсутствия в помещении, сообщить в Управляющую организацию» место своего нахождения или контактный телефон, на случай возникновения аварийной ситуации.

3.3.16. Члены семьи «Собственника», проживающие с ним имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между «Собственником» и членами его семьи. Дееспособные члены семьи «Собственника» несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между «Собственником» и членами его семьи.

3.3.17. Согласовывать с органом местного самоуправления все проводимые переустройства и перепланировки в помещениях и уведомлять о них «Управляющую организацию».

3.3.18. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины (не имеющих технических паспортов (свидетельств) и с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, не нарушать имеющиеся сети поставки коммунальных ресурсов, не использовать теплоноситель в системах отопления не по назначению.

3.3.19. Ежегодно, на общем собрании, созываемом по инициативе «Собственников», не позднее 01 июля утверждать размер платы за содержание и ремонт 1 м^2 общей площади занимаемого помещения и перечень работ под утверждаемый размер оплаты (п.4.7,п.4.8).

3.3.20. Выбрать Совет дома для осуществления контроля исполнения договорных обязательств «Управляющей организацией», подписания актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов.

Предоставить «Управляющей организации» список членов Совета дома, а так же список лиц, утвержденных Советом соответствии с настоящим Договором для подписания актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов.

3.4. «Собственники» вправе:

3.4.1. Совершать с жилым (нежилым) помещением, принадлежащим ему на праве собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству.

3.4.2. Предъявлять в установленном порядке претензии и требования к Управляющей организации, в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением услуг, для перерасчета платежей, исходя из положений настоящего Договора и действующих нормативных актов.

3.4.3.. Требовать исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. В согласованное (с утвержденными Советом дома лицами) время, проверять объемы, качество и сроки выполнения работ, оказания услуг.

3.4.5. Ставить вопрос на общем собрании об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемых «Управляющей организацией». Протокол решения общего собрания «Собственников» представлять в Управляющую организацию в течение месяца после принятия решения.

3.4.6. Вносить в «Управляющую организацию» предложения в письменной форме по совершенствованию управления «домом».

4. Цена договора.

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорционально принадлежащему «Собственнику» помещению. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается в размере, обеспечивающим содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ, с учетом затрат «Управляющей организации».

4.2. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за оказываемые услуги и выполняемые работы в соответствии с п. 2.6 настоящего договора, а так же вознаграждения «Управляющей организации», являющегося ее непосредственным доходом, в пределах утвержденного тарифа (Приложение № 4).

4.3. Обязательная ежемесячная плата за помещение и коммунальные услуги вносится «Собственником» и «Нанимателем» до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежного документа, представляемого «Управляющей организацией».

4.4. Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у:

- нанимателя помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- нанимателя помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;
- «Собственника» помещения с момента возникновения права собственности на помещение;

4.5. Неиспользование помещений «Собственниками» и «Пользователями» не является основанием для не внесения платы по настоящему договору.

4.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.7.«Собственники» вправе, с учетом предложений «Управляющей организации», принять решение об установлении размера платы за содержание и ремонт 1 кв. метра общей площади посредством проведения общего собрания при следующих условиях:

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, согласно решению общего собрания не может быть меньше следующих величин:

а) размера платы текущего периода года, увеличенного на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги на месяц, официально опубликованный в установленном действующим законодательством порядке;

б) размера платы за содержание и ремонт, обеспечивающего надлежащее содержание общего имущества.

4.8. «Управляющая организация» вправе предложить «Собственнику» иной размер платы в случае, если денежных средств с учетом индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения будет недостаточно для проведения необходимых работ по содержанию и техническому обслуживанию. 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 содержание и ремонт жилого помещения.

4.9. В случае, если до 01 июля, размер платы за содержание и ремонт 1 кв. метра общей площади занимаемого помещения не утвержден общим собранием «Собственников», то плата устанавливается согласно Постановлению органа местного самоуправления без оформления дополнительного соглашения к договору управления.

4.10. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных для соответствующих ресурсснабжающих организаций в порядке, установленном действующим законодательством, и объемов потребленных «Собственником» коммунальных ресурсов. В случае изменения тарифов, новые тарифы применяются с даты, указанной в документах об их установлении. Изменение тарифов не требует внесения изменений в настоящий Договор.

4.11. В случае оборудования «дома» приборами коллективного (общедомового) учета «Собственники» оплачивают коммунальные услуги в соответствии с правилами оплаты коммунальных услуг по показаниям данных приборов. Порядок определения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, подлежащего оплате потребителем, устанавливается в соответствии с абзацем 2 пункта 44 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011года № 354.

4.12. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по Договору «Собственники» обязаны уплатить «Управляющей организации» пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно.

5. Порядок осуществления контроля.

5.1. «Управляющая организация» является подконтрольной общему собранию «Собственников».

5.2. Осуществление контроля избранным на общем собрании Советом дома, осуществляется в соответствии со ст. 161.1 ЖК РФ.

«Управляющая организация» информирует «Собственников» в письменном виде посредством размещения информации на информационных стендах служебного помещения, на сайтах в информационной системе Интернет, обо всех заключенных с целью управления «домом» договорах.

5.4. «Управляющая организация» ежегодно с 01 января по 01 апреля представляет отчет о проделанной работе и финансовых затратах по управлению домом. Отчет предоставляется общему собранию «Собственников» или размещается на информационных стендах в подъездах дома, размещается на сайтах в информационной сети Интернет.

6. Ответственность сторон.

6.1. Ответственность Собственника:

6.1.1. « Собственник», не обеспечивший допуск должностных лиц «Управляющей организации» и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения канализации для устранения аварий и выполнения ремонтных работ, несет имущественную ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами (другими «Собственниками», нанимателями, членами их семей) за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.1.2. В случае неисполнения «Собственником» или «Пользователями» жилых и нежилых помещений обязанностей по их содержанию, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, «Собственник» несет перед «Управляющей организацией» и третьими лицами (другими «Собственниками» и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен ущерб), имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.1.3. В случае, если «Собственник» своевременно не уведомил «Управляющую организацию» о смене «Собственника» и не представил подтверждающие документы, то обязательства по настоящему договору сохраняются за собственником, с которым заключен настоящий договор до дня предоставления вышеперечисленных документов. В случае выявления факта сокрытия количества фактически проживающих в данном жилом помещении человек и невнесения за них платы за услуги, несет ответственность и покрывает причиненные убытки «Управляющей организации».

6.1.4 «Собственники» и иные пользователи за нарушение ими требований пожарной безопасности, Правил пользования жилыми помещениями (Постановление Правительства РФ от 21.01.2006г № 25), правил проживания в многоквартирном доме несут ответственность в соответствии с законодательством.

6.1.5. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между «Управляющей организацией» и «Собственником» и «Пользователем» установлена:

а) **ГВС** – до первого вентиля (вкл.) до первого вентиля на стояке в помещении;

б) **ХВС** - до первого вентиля (вкл.) до первого вентиля на стояке в помещении;

в) **отопление** - до контргайки радиатора (водозаборного крана при наличии) отопления в помещении;

г) **КНС** – до первого раструба в помещении;

д) **эл. сеть** – до эл. счетчика;

При привлечении «Собственником» или «Пользователем» сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности «Собственника» «Пользователя» и/или «Управляющей компании», ответственность за ущерб, нанесенный в результате проведения работ, имуществу собственника, «Пользователя» , общему имуществу, имуществу «Управляющей организации» или третьих лиц, несет «Собственник» , «Пользователь».

6.2.Ответственность «Управляющей организации»

6.2.1. «Управляющая организация» несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств, в пределах средств, поступивших в адрес Управляющей организации.

6.2.2. «Управляющая организация» не несет ответственности за качество оказываемых по настоящему Договору услуг и выполнение работ в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и непринятия мер «Собственниками» в соответствии с п. 20 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

6.2.3. Ущерб, нанесенный «Собственнику» по вине «Управляющей организации», возмещается «Управляющей организацией» в соответствии с действующим законодательством. Суммы ущерба засчитываются при расчетах платежей будущих периодов. «Управляющая организация» освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины «Собственников» и «Нанимателей» помещений, в том числе несвоевременного исполнения ими своих обязанностей.

6.2.4. Ответственность перед «Собственниками» за невыполнение или некачественное выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества несут «Управляющая организация» и организации «Исполнители», с которыми заключены договоры в соответствии с п. 2.6 настоящего договора.

7 .Условия освобождения от ответственности:

7.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным выполнение договора;

7.2. «Управляющая организация» не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

8. Порядок разрешения споров.

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, должны быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам. В случае не достижения согласия путем переговоров, разногласия подлежат разрешению в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Форс– мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение настоящего договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменения действующего законодательства

и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств выполнения обязательств по настоящему договору продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятел

10. Срок действия договора , порядок внесения изменений в договор.

10.1. Договор заключен сроком на 5 лет.

10.2. Договор вступает в силу с « 01 » августа 2015 года.

10.3. Договор может быть расторгнут «Собственниками» в одностороннем порядке на основании решения общего собрания «Собственников» с обязательным письменным уведомлением «Управляющей организации» о принятом решении за месяц до предполагаемой даты расторжения договора.

10.4. В случае досрочного расторжения настоящего договор в связи с принятием «Собственниками» решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой управляющей организации, «Собственники» обязаны компенсировать фактически произведенные «Управляющей организацией» затраты, произведенные на оплату оказываемых услуг и выполняемых работ в соответствии с п. 2.6 настоящего договора.

10.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями к договору в письменной форме и подписываются сторонами.

10.6. При отсутствии письменного отказа одной из сторон о прекращении настоящего Договора или его пересмотра за 30 дней до окончания его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.7. В случае прекращения у «Собственника» права собственности на помещение в многоквартирном доме, данный договор в отношении данного «Собственника» считается расторгнутым.

10.8. Новый «Собственник» обязан присоединиться к настоящему Договору посредством его подписания.

11.Прочие условия.

11.1 Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в «Управляющей организации», второй у «Собственника».

11.2. Все Приложения к настоящему договору, а так же дополнительные соглашения, оформленные в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

12. Адреса и подписи сторон.

Общество с ограниченной ответственностью управляющая организация «Жилфонд»	«Собственник»
682640, г. Амурск, пр. Мира, 34	682640, г. Амурск,
Директор ООО УО «Жилфонд»	пр. Комсомольский дом 2
мп _____ В.В. Мулин	В соответствии с Приложением № 1 к Договору

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом
от «01» августа 2015 г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА .

1. Адрес многоквартирного дома	г. Амурск, пр. Комсомольский 2
2. Серия, тип постройки	кирпичный
3. Год постройки	1964г.
4. Этажность	5
5. Количество квартир	157
6. Виды благоустройства	(электричество, центр.отопление, ГВС, ХВС, канализация, газ (балоны)

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

Помещения общего пользования:
- технические этажи и чердаки, шахты, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
- подъезды, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, лестничные марши, крыльца, козырьки;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, перекрытия;

Ограждающие несущие конструкции дома:
- фундаменты, несущие стены, перекрытия и перегородки, балконные плиты и иные ограждающие несущие конструкции, отделяющие помещения различных собственников (без облицовки и отделки);
- межпанельные стыки и швы;

Ограждающие ненесущие конструкции дома:
- окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты;

Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:
- внутренний водосток и водоотводящие устройства;
- система вентиляции, общие вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;

- тепловые пункты (элеваторные узлы) жилого дома с арматурой и приборами учета различного назначения;

Система отопления:
Разводящие и стояковые трубы, обогревающие элементы, регулирующая и запорная арматура;

Системы холодного и горячего водоснабжения:
- запорная и регулирующая арматура , разводящие и стояковые трубы, до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков;

Система водоотведения:
- разводящие и стояковые трубы, фасонные части (в том числе отводы, переходы, патрубки, ревизии, крестовины, тройники), до первых стыковых соединений на ответвлении от стояков, канализационные выпуски;

Система электроснабжения:
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка (до индивидуальных квартирных приборов учета), счетчики электроэнергии мест общего пользования;

Придомовая территория:
- зеленные насаждения, строения и малые архитектурные формы на придомовой территории.

Приложение № 3
к договору управления многоквартирным домом
от «01» августа 2015 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по управлению многоквартирным домом,
содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Содержание и текущий ремонт:
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома.
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности;
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:
- выявление несанкционированного изменения конструктивного решения, неисправности водоотводящих устройств;
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;
- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;
- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания,

отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями сборного железобетонного настила;
- выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок, ригелей многоквартирных домов:
- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;
- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;
- выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:
- проверка кровли на отсутствие протечек;
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
- осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:
- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, - нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:
- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
- при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
- проверка звукоизоляции и огнезащиты;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов,

- проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ

<u>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</u>

1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных (общедомовых) приборов учета, разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах;
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

- промывка и регулировка систем отопления;
- удаление воздуха из системы отопления;
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:

- проверка и обеспечение работоспособности внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

<u>Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</u>

1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
- мытье окон;

- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков);
- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме..

2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- очистка придомовой территории от наледи и льда;
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на

придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

- подметание и уборка придомовой территории;
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка и выкашивание газонов;
- прочистка ливневой канализации;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

4. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

- вывоз твердых бытовых отходов;
- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

5. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов.

6. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Услуги по управлению многоквартирным домом.

1. Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы;
2. Ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом, в установленном законодательством РФ, порядке;
3. Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а так же осуществление контроля за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;
4. Осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а так же доведения до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательство РФ.
5. Организация работы по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений.
6. Организация работ по взысканию задолженности по оплате жилых и нежилых помещений.
7. Предоставление «Собственникам» помещений информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем работ и услуг, раскрытие которой обязательно, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Приложение № 4

к договору управления многоквартирным домом

от «01» августа 2015 г.

Размер платы

за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

5 этажей, газ (болоны)

№ п/п	Наименование услуг	Единица измерения	Размер платы за единицу услуг
1.	Содержание и ремонт жилья	руб. / кв. м. общей площади	**24,30**
2.	Наем жилого помещения (только для нанимателей жилья)	руб. / кв. м. общей площади	**3,49**

Вознаграждение ООО УО «Жилфонд» за услуги по управлению многоквартирным домом составляет 7,5% от начисленных платежей. Вознаграждение МУП «АРКЦ» составляет 4 % от начисленных платежей.

Размер платы установлен согласно Постановлению администрации городского поселения «город Амурск» Амурского муниципального района Хабаровского края № 191 от 17.06.2015 г.