

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОВКВАРТИРНЫМ ДОМОМ МЕЖДУ СОБСТВЕННИКОМ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

г. Южно-Сахалинск

« 30 ОКТ 2015 » 201_ г.

Общество с Ограниченной Ответственностью Управляющая компания «Жилищно-коммунальное хозяйство - 2 Дальнее», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Сиркина Алексея Николаевича, действующего на основании Устава и собственник помещений Администрация города Южно-Сахалинска, в лице начальника отдела по работе с управляющими организациями Департамента городского хозяйства администрации города Южно-Сахалинска Матвеевко Тамары Геннадьевны, действующей на основании доверенности от 17.07.2015 № Д030-0087, заключили настоящий Договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании протокола открытого конкурса от «29» мая 2015, проведенного администрацией города Южно-Сахалинска и хранящегося в Департаменте городского хозяйства.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещениями по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Байкальская, д. № 12,

кв. № 15, 19, 22, 26, 28, 30, 31, 32, 34, 35, 36 находящихся в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Иное лицо, пользующееся помещением на основании договора социального найма либо соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями договора социального найма либо соглашения.

2. Предмет Договора

2.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения собственника жилищными и коммунальными услугами.

2.2. Управляющая организация, в соответствии с приложениями указанными в п.3.1.4., обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.3. Состав и состояние общего имущества многоквартирного жилого дома, в отношении которого осуществляется управление, указан в **приложении № 1**.

2.4. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

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

Все элементы системы теплоснабжения относятся к общему имуществу многоквартирного дома.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативных актов.

3.1.2. В течении 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представить организатору конкурса подписанный проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию).

3.1.3. В течении 20 дней с даты утверждения протокола конкурса направить подписанные проекты договоров управления многоквартирным домом Собственникам помещений для подписания указанных договоров в порядке, установленном ст.445 ГК РФ.

3.1.4. Оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с **приложениями № 2** к настоящему Договору и являющихся неотъемлемой частью Договора.

3.1.5. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными действующим законодательством Российской Федерации (**Приложение № 4** к настоящему Договору), в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. От своего имени, в интересах Собственника:

- заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями.
- заключать договоры на электроснабжение жилых помещений многоквартирных домов с которых снят статус общежития;
- осуществлять контроль за соблюдением договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет;
- самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы;
- при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию Собственника в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить ему указанный журнал;
- производить в установленном законодательством порядке уменьшение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;
- вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников на объем и качество предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества коммунальных услуг, учет их исполнения;
- в течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять Собственнику извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа;
- по требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества с составлением соответствующего акта, а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с авариями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;
- не позднее 3-х дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения.
- производить по требованию Собственника сверку платы за жилое помещение и коммунальные услуги и не позднее 3-х рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг требованиям законодательства Российской Федерации и Договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней);

3.1.8. Разместить на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:

- наименование Управляющей организации, адрес месторасположения;
- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;
- перечень предоставляемых услуг;

- порядок и форма оплаты коммунальных услуг;
- параметры качества предоставления коммунальных услуг;
- предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации;

3.1.9. Информировать Собственника путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка;

- в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;

- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

- о изменении тарифов на коммунальные услуги;

- порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

- параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации;

- нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.1.10. В части осуществления эксплуатации, технического обслуживания соблюдать требования Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда установленных действующим законодательством Российской Федерации:

- обеспечить соответствие санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме требованиям, предъявляемым к санитарному и техническому состоянию жилых помещений;

- принять меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных настоящим Договором платежей и осуществлять сбор установленных Договором платежей;

- вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- обеспечить сохранность документации, полученной от управляющей ранее организации, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки;

3.1.11. Предоставлять Собственнику необходимые выписки, справки, иные документы в следующие сроки и порядке:

- документы, необходимые для производства перевода помещений из жилого в нежилое, перепланировки, в течение трех рабочих дней с момента обращения;

- документы, необходимые для оформления и получения Собственниками помещений и членами их семей субсидий и льгот, предусмотренных законодательством, в течение рабочего дня с момента обращения;

- справки о составе семьи, выписки из карточек регистрации, поквартирных карточек, домовой книги в течение рабочего дня с момента обращения.

3.1.12. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится, - в письменном виде каждому Собственнику, а также размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений, а также на официальном сайте, предназначенном для раскрытия информации www.reforma.gkh.ru/ В отчете указываются соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

Ежеквартально, не позднее 30 числа месяца, следующего за отчетным, представлять администрации города, как собственнику муниципальных квартир, отчет по собираемости и расходованию денежных средств, о количестве заключенных договоров управления с собственниками. (Приложение № 5). Отчет направлять в адрес Департамента городского хозяйства администрации города Южно-Сахалинска, ул. Пограничная, 34, факс 510-117

3.1.13. Вести и хранить техническую и иную, связанную с управлением домом документацию, полученную от управляющей ранее Управляющей организации, вносить в нее изменения отражающие

состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, комиссионно, по акту приема-передачи с участием представителя управления жилищной политики администрации города, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, жилищному кооперативу, либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме – одному из собственников указанному в решении общего собрания или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме. Передача технической и иной, связанной с управлением домом документации управляющей организации получившей право на заключение договоров управления многоквартирными домами по конкурсу осуществляется в течении 30 дней с момента утверждения протокола конкурса.

3.1.14. По запросу Собственника оказывать информационно-правовую помощь в отношении положений настоящего Договора.

3.1.15. Предоставлять, по запросу, информацию для органов местного самоуправления.

3.1.16. В случае высвобождения квартиры (по причине смерти и др.) передавать информацию в органы местного самоуправления;

3.1.17. Нести иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ и принятыми в соответствии с ним федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.2. Права Управляющей организации.

3.2.1. Управляющая организация имеет право:

- взимать с собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке предусмотренные условиями конкурса и договором управления многоквартирным домом, с начала выполнения обязательств, возникших по результатам конкурса;

- требовать внесения платы за содержание и ремонт помещения, за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

- требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи;

- в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

- осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и Договором.

3.2.2. Производить, согласно приложения № 1, осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, согласовав с последним дату и время осмотра.

3.2.3. Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений, расположенных в многоквартирных домах, и применять меры, предусмотренные законодательством, в случае использования указанных помещений не по назначению.

3.2.4. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности Собственника помещений, грозящей повреждением имущества других Собственников и владельцев жилых и нежилых помещений (при отсутствии Собственников, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами. В случае необходимости проведения работ в помещении Собственника для целей и в случае, указанных в данном пункте, доступ в помещение производится в присутствии сотрудника внутренних дел и двух понятых.

3.2.5. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества, оцененного в установленном законодательством порядке.

3.3. Собственник обязуется:

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

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

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. Не производить перенос инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления.

3.3.4. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.5. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 час.

3.3.6. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.4. Собственник муниципальных помещений в многоквартирном доме обязуется:

3.4.1. Передать полномочия по исполнению условий настоящего договора управления лицам, непосредственным потребителям услуг Управляющей организации (нанимателям и членам их семей), не являющимся стороной Договора управления, но у которых возникают соответствующие условиям Договора управления права и обязанности перед Управляющей организацией, а у Управляющей организации перед такими лицами. После заключения настоящего Договора Собственник муниципального жилищного фонда обязан уведомить нанимателей и членов их семей о прикреплении к Управляющей организации с выполнением функций, предусмотренных п.3.1 настоящего Договора и порядке обслуживания.

3.4.2. Представлять Управляющей организации сведения о гражданах – нанимателях муниципальных жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5-ти дней с момента заключения настоящего договора. Сведения об арендаторах нежилых помещений должны содержать информацию об условиях каждого договора аренды в части распределения обязанностей между Арендодателем и арендатором относительно их обязательств перед Управляющей организацией, связанных с исполнением Собственником условий настоящего Договора.

3.4.3. До заселения муниципальных жилых помещений и в случае освобождения их по причине выбытия нанимателя и членов его семьи, нести расходы на содержание муниципальных жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома, а также расходов на оплату услуг отопления.

3.4.4. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.5. При принятии решения о привлечении Управляющей организации к осуществлению функций, связанных с взиманием с граждан платы за пользование жилым помещением (платы за наем) заключить с Управляющей организацией отдельный договор.

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.3.1 настоящего договора.

3.5.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку своего помещения и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством РФ.

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

3.5.4. Контролировать выполнение обязательств Управляющей организации по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.5.5. Инициировать проведение общего собрания Собственников помещений по выбору способа управления и решения которого вступают в силу после окончания срока действия настоящего Договора.

3.5.6. Получать от исполнителя:

- сведения о состоянии расчетов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (лично или через своего представителя);

- акт о непредоставлении или предоставлении услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

- информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменения размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

3.5.7. Быть, в соответствии с настоящим Договором полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредоставления коммунальных услуг;

3.5.8. Требовать :

- уплаты исполнителем неустоек (штрафов, пеней) при непредоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества в порядке и в случаях, предусмотренных федеральными законами;

- возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие непредоставления или предоставления услуг ненадлежащего качества, а также морального вреда в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством РФ.

4. Платежи по Договору

4.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установлен организатором конкурса из расчета 1 кв. метр общей площади жилого помещения, включая плату за работу и услуги по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и составляет 21,30 рублей.

4.2. Цена Договора определяется как сумма платы за жилые помещения и коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

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

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, в зависимости от уровня благоустройства.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых и не жилых помещений в многоквартирном доме устанавливается одинаковым.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном Федеральным Законом.

4.4. Собственник вносит плату Управляющей организации не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Плата за жилые помещения и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 10 - го числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующим законодательством.

4.7. В случае не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества Собственник должен уведомить об этом Управляющую организацию.

4.8. Управляющая организация должна произвести перерасчет платы с Собственником по факту предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.9. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.11. Оплату за оказанные коммунальные услуги Управляющая организация обязана перечислять на счета ресурсоснабжающих организаций.

5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и установление факта нарушения условий настоящего Договора

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, не позднее 20 рабочих дней с даты обращения;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 5.3. - 5.5. раздела 5 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного Общего собрания Собственников с указанием даты, времени и места для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организацией на обращения Собственника;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Госжилинспекция, Госпожнадзор, ФГУЗ, Роспотребнадзор и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.2. В случае нарушения условий настоящего Договора составляется акт комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей:

- Управляющей организации (обязательно);
- Собственника (члена семьи Собственника), нанимателя (члена семьи нанимателя);
- подрядной организации;
- свидетелей (соседей) и других лиц.

Если в течение одних суток с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

5.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника), нанимателя (члена семьи нанимателя).

5.4. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), нанимателя (члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника), нанимателя (члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника), нанимателю (члену семьи нанимателя) под расписку.

5.5. Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения и добровольного возмещения ущерба акт может не составляться.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Размер убытков и неустойки при не предоставлении услуг, выполнении работ ненадлежащего качества устанавливается в соответствии с Гражданским законодательством и законодательством о защите прав потребителей.

6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.5. Управляющая организация несет ответственность за сохранность переданной ей (находящейся в ее распоряжении) документации, относящейся к многоквартирному дому. Управляющая организация в случае утраты какой-либо документации обязана восстановить ее либо оплатить расходы по ее восстановлению.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Основания и порядок расторжения Договора.

7.2. Договор может быть расторгнут в случае отчуждения Собственником ранее находящегося в его собственности помещения.

7.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом в случаях:

- не предоставления Управляющей организацией отчета предусмотренного п.3.1.12. настоящего Договора;
- нарушения сроков предоставления Управляющей организацией необходимых выписок, справок, иных документов определенных п.3.3.8 настоящего Договора;
- не выполнения Управляющей организацией предусмотренных Перечнем обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании комиссионного акта оформленным в соответствии п.5.3 настоящего Договора;
- не выполнения Управляющей организацией предусмотренных Перечнем дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, на основании комиссионного акта оформленным в соответствии п.5.3 настоящего Договора;
- не заключения либо расторжения Управляющей организацией договора на электроснабжение жилых помещений многоквартирных домов с которых снят статус общежития.

7.4. В судебном порядке.

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

7.6. Изменение условий Договора возможно по обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание

которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7.7. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

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

7.9. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученные средства на указанный Собственником счет.

8. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая организация будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании собственников помещений. В случае, если указанные споры не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен сроком на 3 (три) года и вступает в силу в соответствии с п. 3.1.2.

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

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения к Договору:

1. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (в составе лота).

2. Перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (в составе лота).

3. Перечень коммунальных услуг.

4. Отчет по собираемости и расходованию денежных средств по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда.

10. Реквизиты Сторон

Управляющая организация:
ООО УК «ЖКХ-2 Дальнее»

Юридический адрес: мира пр.

Почтовый адрес: с. Дальнее

ул. Байкальская, д. 28, оф. 3

тел./ факс 515 504

ИНН 6501264157

КПП 65001001

Расчетный счет N _____

Кор. счет N _____

БИК _____

В банке _____

Генеральный директор

Сирский А.Н.



Собственник:

Администрация города Южно-Сахалинска

Матвеевко Т.Г.

по доверенности Д030-0087 от 17.07.2015



Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности

1. В состав общего имущества входят

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в т. ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, вентиляционные шахты, колясочные, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, оборудование (включая бойлерные, электрощитовые, тепловые и водомерные узлы, и другое инженерное оборудование; ноябрь
- б) крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные ограждающие несущие конструкции);
- в) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- г) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- д) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства (детские, бельевые и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом).

2. В состав общего имущества входят внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

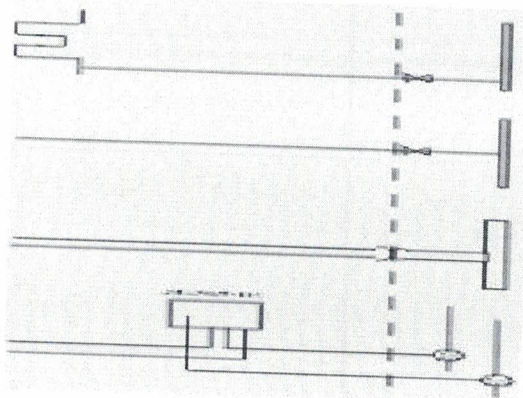
3. В состав общего имущества входит внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, отопительных приборов (радиаторы и т. п.), коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

4. В состав общего имущества входит внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

5. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

6. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

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



Исп. _____

(должность, ФИО)

АКТ
состояния общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: **г. Южно-Сахалинск, ул. Байкальская № 12**
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки _____ **многоэтажный многоквартирный жилой дом**
4. Год постройки: **2014**
5. Степень износа по данным государственного технического учета - **0%**
6. Степень фактического износа: **0%**
7. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - **нет**
8. Количество этажей: **3**
9. Наличие подвала **нет**, площадью _____ кв. м
10. Наличие цокольного этажа **отсутствует**, площадью _____ кв. м
11. Наличие мансарды **отсутствует**
12. Количество квартир: **36**
13. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____, общей площадью _____ кв. м
14. Строительный объем _____ куб. м
15. Площадь: _____
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками _____ кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) **1614,7** кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
16. Количество лестниц: _____
17. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв. м
18. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м
19. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв. м
20. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____
21. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества
1	Фундамент	Железобетонный	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Железобетонные колонны, газоблокоблок	
3	Перегородки	Газоблочные, ГВЛ	
4	Перекрытия чердачные: Междуэтажные: Подвальные:	Железобетонные Железобетонные Железобетонные	
5	Крыша	Металлическая	
6	Полы	Бетонные	
7	Проемы: Окна двери	Бетонные ПВХ двойной стеклопакет Металлические	
8	Отделка: Внутренняя наружная	 Обои, побелка, окраска Шпатлёвка	
9	Механическое, электрическое, санитарно- техническое и иное оборудование:		

	Ванны: Электроплиты: Телефонные сети Пожарная сигнализация Вентиляция Другое	Установлены в жилых помещениях Нет Да нет приточно-вытяжная	
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: Электроснабжение Холодное водоснабжение: Горячее водоснабжение: Водоотведение: Отопление	Централизованное Централизованное Индивидуальное Централизованное Индивидуальное	
11	Крыльца	есть	

**Состав и стоимость работ по содержанию и
ремонту общего имущества многоквартирного дома**

Адрес многоквартирного дома: г. Южно-Сахалинск, ул. Байкальская № 12

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв. м. Общей площади (руб. в месяц)
1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и маршей, пандусов;	5 раз в неделю		2.94
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, прямков, текстильных матов); проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	2 раза в год		
2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания для обслуживания и эксплуатации этого дома, в холодной период года:			
Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежеснежного снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; очистка свежеснежного снега нанесенного происхождения; очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд; уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории.	6 раз в неделю		3,01
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,	6 раз в неделю		2,30

расположенных на придомовой территории; уборка газонов; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка. Выкашивание газонов

3 раза в год

4. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

Незамедлительный вывоз жидких бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; вывоз крупногабаритного мусора; организация мест накопления бытовых отходов, отходов 1-4 классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сбору, использованию обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов

6 раз в неделю,
по графику

2,49

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

Локализация
аварий

1,66

6. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов:

- 6.1.** 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 — восстановление их работоспособности.
- 6.2.** Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захломление, загрязнение и загромождение таких помещений, а так же мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов, технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
- 6.3.** Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирного дома: 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 чердак, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам — незамедлительное их устранение. В остальных случаях — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
- 6.4.** Работы, выполняемых в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; при выявлении повреждений и нарушений — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
- 6.5.** Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада многоквартирного дома: выявление нарушений отделки фасада и отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; выявления нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции,

2 раза в год

3,34

элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец, 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. 6.6. 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 сезон — незамедлительный ремонт. В остальных случаях — разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
7. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
7.1. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения в многоквартирном доме: проверка исправности, работоспособности, коллективных (общедомовых) приборов учета, незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек.	3 раза в неделю		4,07
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования:			
Проверка заземления оболочки электрического кабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, очистка клем и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка	3 раза в неделю		1,49

электрооборудования.

ИТОГО

21,30

Состав, нормативы потребления и стоимость коммунальных услуг

Наименование	ед. изм.	цена, ед.
Холодное водоснабжение	м ³	32,06
Водоотведение	м ³	21,85
Газоснабжение	м ³	5,30