

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Кондопога

Управляющая организация - Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кондопожстрой» (ООО УК «Кондопожстрой»), в лице Генерального директора Крупинского Александра Викторовича, действующего на основании Устава и

именуемый в дальнейшем «Собственник» помещения в многоквартирном доме по адресу: г. Кондопога, ул. М. Горького, д. 20, а вместе именуемые «Стороны», на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 20 по ул. М. Горького г. Кондопоги, оформленного протоколом, рег. № 1 от 30.12.2016г., заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Договор заключен на основании проведенного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (МКД). Условия Договора устанавливаются равными для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. *Предметом Договора является* осуществление Управляющей организацией во взаимодействии с Советом многоквартирного дома (Далее – Совет дома), функций по управлению многоквартирным домом, расположенном адресу: г. Кондопога, ул. М. Горького, д. 20, в котором находится жилое помещение № ____ , принадлежащее Собственнику и используемое Собственником, общая площадь которого (ых) составляет _____ кв.м.

1.3. В соответствии с условиями Договора Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в доме (далее - общее имущество), осуществлять иную направленную на достижение целей управления домом деятельность.

1.4. При предоставлении коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения) собственникам помещений в доме и иным лицам, пользующимся помещениями в доме на законных основаниях, управляющая организация по настоящему договору является исполнителем коммунальных услуг (положения настоящего пункта договора действуют до внесения изменений в законодательные акты РФ, предусматривающие прямые договорные отношения между собственниками/нанимателями и ресурсоснабжающей организацией).

1.5. Перечень работ по содержанию, управлению общего имущества и их стоимость определены **Приложением № 1** к Договору. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться содержание общего имущества МКД, управление МКД, определяется **Приложением № 2** к Договору. Примерный перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКД содержится в **Приложении № 3** к настоящему договору.

1.6. Участие Собственника в Договоре обуславливается реализацией им обязанностей по несению бремени:

- содержания принадлежащего ему на праве собственности помещения в доме (ст.210 ГК РФ, ст.30 ЖК РФ);

- по содержанию общего имущества в МКД (ст.ст.39, 158 ЖК РФ), в том числе расходов по текущему ремонту общего имущества в МКД.

1.7. Исполнение условий Договора Управляющая организация осуществляет своими силами либо с привлечением организаций (независимо от их организационно-правовой формы), осуществляющих соответствующие виды деятельности, путем заключения с ними договоров. Ответственность за действия таких организаций по исполнению условий Договора несет Управляющая организация.

1.8. При управлении домом Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома. Плату за коммунальные услуги Собственники помещений вносят в Управляющую организацию, за исключением, случаев, когда действующим законодательством прямо предусмотрено внесение платы напрямую ресурсоснабжающую

организацию.

1.9. Управляющая организация осуществляет учет, начисление, сбор и расходование средств, оплачиваемых Собственником по Договору.

1.10. Собственник в соответствии с решением общего собрания передает Управляющей организации право самостоятельно принимать решения о заключении от своего имени и в пользу Собственников договоров на использование третьими лицами общего имущества, в пределах, не нарушающих прав и обязанностей Собственника в отношении этого имущества. Средства, полученные по таким договорам, Управляющая организация направляет на текущий ремонт общего имущества.

1.11. Для осуществления деятельности, направленной на обеспечение сохранности и надлежащего содержания общего имущества, контроля над качеством предоставляемых услуг по Договору, а также для решения вопросов, связанных с исполнением Договора, относящихся и не относящихся к компетенции общего собрания, Управляющая организация взаимодействует с Советом дома, а также имеет право выступать инициатором общих собраний по вопросам, разрешение которых отнесено к компетенции общего собрания.

1.12. Подписание настоящего договора со стороны собственника является его согласием на обработку своих персональных данных.

2. Права и обязанности Сторон

Права и обязанности Собственника:

2.1 Собственник имеет право:

2.1.1. На своевременное и качественное получение услуг в соответствии с условиями Договора, а также установленными стандартами и нормами.

2.1.2. На устранение выявленных недостатков в предоставлении услуг.

2.1.3. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации по выполнению принятых на себя обязательств, предусмотренных Договором.

2.1.4. На получение у Управляющей организации сведений, относительно порядка и размера оплаты услуг по Договору.

2.1.5. Требовать от управляющей организации полного возмещения убытков, причиненных ему с недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

2.1.6. Требовать от Управляющей организации отчет о выполнении Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

2.1.7. Участвовать в обследовании технического состояния общего имущества.

2.1.8. Собственники помещений отдельного подъезда в многоподъездном доме вправе с согласия Управляющей организации принимать решения в отношении содержания и ремонта общего имущества и иного имущества, находящегося в отдельном подъезде, если это не нарушает права и интересы собственников помещений, находящихся в других подъездах. Порядок реализации и финансирования таких решений Договором не регулируется.

2.1.9. Пользоваться другими правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации

2.1.10. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений

2.1.11. Требовать от исполнителя совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию

2.2. Собственник (наниматель, действующий по договору социального найма) обязан:

2.2.1. Своевременно (до 10 числа месяца, следующего за истекшим – ч. 1 ст. 155 ЖК РФ) и в полном объеме вносить Плату за услуги и работы по Договору, в том числе за проживающих в жилом помещении граждан (арендаторов, нанимателей жилого помещения по договорам коммерческого найма и иных лиц, не являющихся собственниками жилого помещения, но занимающих его) и за лиц, использующих нежилое помещение.

2.2.2. Соблюдать Правила содержания Общего имущества, а также иные установленные законодательством требования.

2.2.3. Допускать в занимаемое помещение работников и представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для ликвидации аварийных ситуаций.

2.2.4. Следить за техническим состоянием инженерных сетей и оборудования, как общедомовых так и не входящих в состав общего имущества, находящегося в помещении Собственника. При обнаружении неисправностей на внутренних инженерных сетях дома, находящихся в помещении Собственника (тепловых сетях, сетях холодного водоснабжения, водоотведения и т.п.) принимать возможные меры к их устранению и немедленно сообщать о них диспетчеру аварийно- ремонтной службы Управляющей организации.

2.2.5. Своевременно за свой счет производить ремонт Помещения, устранять за свой счет повреждения Помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или иного инженерного оборудования в Помещении, не относящегося к общему имуществу.

2.2.6. Ежегодно к началу отопительного сезона за свой счет производить утепление входных дверей в свое жилое/нежилое помещение, оконных (своего жилого помещения) и балконных заполнений, замену разбитых оконных стекол своего Помещения. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника (п. 150 ПП РФ от 06.05.2011г. №354). Собственник вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) за некачественное отопление в случае проведения потребителем мероприятий по подготовке жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол, утепление входных дверей в помещение и т.д.) (п.п. «е» п. 157 ПП РФ от 06.05,2011г. №354 – далее Правила предоставления коммунальных услуг). Требования по перерасчету применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (примечание №5 к Приложению №1 Правил предоставления коммунальных услуг)

2.2.7. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем;

2.2.8. Допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время

2.2.9. Передавать показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в Управляющую организацию в период: с 23 числа по 26 число каждого месяца.

2.2.10. Соблюдать правила пожарной безопасности.

2.2.11. Соблюдать Правила благоустройства, утвержденные органами местного самоуправления.

2.2.12. В случае сдачи Помещения в аренду (коммерческий, наём) третьим лицам Собственник обязан в течение трех дней после подписания соответствующего договора предоставить его копию Управляющей организации.

2.2.13. Не складировать в мусорные контейнеры ртутьсодержащие приборы (лампы дневного света, иные ртутьсодержащие светильники), жидкие, горючие, крупногабаритные отходы. Крупногабаритные отходы подлежат складированию на контейнерной площадке.

Права и обязанности Управляющей организации:

2.3. Управляющая организация вправе:

2.3.1. Осуществлять деятельность по Договору, связанную с предоставлением услуг, самостоятельно либо с привлечением третьих лиц. Ответственность за качество оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг несет Управляющая организация.

2.3.2. Принимать платежи за оказанные услуги по Договору, истребовать задолженность в судебном порядке с должников, относить расходы на истребование задолженности на собственников, помещений в составе работ по содержанию, общего имущества (пункт 29 ПП РФ от 13.08.2006г. №491).

2.3.3. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.

2.3.4. Производить осмотры состояния Общего имущества, расположенного в Помещении, проверять рациональность использования предоставляемых коммунальных услуг, при необходимости снимать показания индивидуальных приборов учета (далее - ИПУ) потребления холодной, горячей воды, тепловой и электрической энергии, газа, контролировать выполнение Собственником обязательств по Договору, требовать устранения выявленных недостатков.

2.3.5. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по Договору.

2.3.6. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений МКД.

2.3.7. Не выполнять работы, не предусмотренные в Перечне работ по содержанию, управлению общего имущества, работу по текущему ремонту общего имущества без соответствующего решения собственников, совета многоквартирного дома при наличии соответствующих полномочий.

2.3.8. Размещать на общем имуществе дома (в подъездах и др.) списки должников с указанием № помещения и размера задолженности, без указания ФИО.

2.3.9. Производить ограничение, прекращение подачи коммунальных услуг в случае наличия задолженности за коммунальную услугу за два и более месяца (гл. XI Правил предоставления коммунальных услуг). Затраты Управляющей организации, связанные с ограничением, прекращением, возобновлением предоставления услуги возмещаются ей в полном объеме. Данные расходы указываются в платёжном документе и подлежат оплате Собственником, при этом перерасчет стоимости услуг по содержанию общедомовых электрических сетей Собственнику за период ограничения или прекращения предоставления услуги не производится. 2.3.10. В случае возникновения аварийной ситуации, угрожающей безопасности граждан или причинением ущерба общему имуществу МКД или иному имуществу, а так же возникновения ситуаций, требующей немедленного устранения в силу действующего законодательства РФ, Управляющая организация вправе произвести работы по устранению аварийной ситуации, последствий аварии за свой счет с последующим возмещением Собственниками (нанимателями) понесенных ею расходов, путем включения этих сумм (понесенных расходов) в статью текущий ремонт с отражением в отчете о расходовании денежных средств за соответствующий год. Факт аварийной ситуации подтверждается соответствующим актом с участием хотя бы одного из собственников помещения в МКД.

Управляющая организация обязана:

2.4.1. Предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации

2.4.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям;

2.4.3. Производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя;

2.4.4. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 26-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных

(общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;

2.4.5. Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета

2.4.6. Уведомлять потребителей не реже 1 (одного) раза в квартал путем указания в платежных документах о:

сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях исполнителю или уполномоченному им лицу;

применении рассчитанного среднемесячного объема в случае непредставления потребителем сведений о показаниях приборов учета информации;

последствиях недопуска потребителем исполнителя или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета;

последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или в нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

принимать в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя;

информировать потребителей в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

информировать потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг;

согласовать с потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

2.4.7. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей.

2.4.8. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Собственников в целях оперативного приема заявок на устранение неисправностей конструктивных элементов дома и инженерного оборудования в нем.

2.4.9. Ежегодно, в течение 3-х месяцев с момента формирования отчетности, предоставлять собственнику отчет о выполнении условий Договора в порядке, предусмотренном п. 4.1. Договора.

2.4.10. Анализировать расходы по содержанию и ремонту общего, имущества и выносить предложения по изменению их стоимости для утверждения в установленном порядке.

2.4.11. Осуществлять планирование работ и услуг, касающихся содержания и ремонта общего имущества.

2.4.12. Извещать Потребителей об изменении, размера оплаты за предоставляемые услуги и выполняемые работы по Договору не позднее дня выставления платежных документов (квитанций).

2.4.13. Контролировать качество поставляемых коммунальных ресурсов. Выявлять и

фиксировать факты предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.4.14. Взаимодействовать с Советом дома по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества.

1. Размер платы за Услуги и порядок её внесения

3.1. Собственник согласно условиям Договора обязуется вносить плату:

- за содержание общего имущества МКД;
- управление общим имуществом МКД;
- за текущий ремонт дома;
- коммунальные услуги: водоснабжение, отопление, водоотведение

3.2. Размер платы за услуги (работы) по управлению, содержанию общего имущества устанавливается в **соответствии с Приложением № 1** к Договору. Размер платы на текущий ремонт устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников, оформленного Протоколом общего собрания собственников. Размер платы должен обеспечивать управление, содержание и ремонт общего имущества в соответствии с действующим законодательством и устанавливается на срок не более чем на один год.

3.3. Управляющая организация вправе до окончания каждого года действия Договора управления предоставить собственникам помещений предложения по изменению перечней работ и услуг и (или) предложения по изменению размера платы за управление, содержание общего имущества, указанных в приложении № 1 к Договору. Указанное предложение является основанием для проведения общего собрания и принятия ими решения об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. В случае, если общее собрание до окончания каждого года в период действия Договора по данному вопросу не производилось и (или) собственниками не принято предложение Управляющей организации, в т.ч. в связи с отсутствием кворума общего собрания Собственников, то Управляющая организация, начиная с первого месяца, следующего за месяцем, когда такое решение должно было быть рассмотрено, вправе начислять плату за управление, содержание и ремонт общего имущества, измененной стоимостью на уровень инфляции (уровень инфляции определяется в соответствии с законодательством РФ о федеральном бюджете на каждый следующий год действия Договора).

3.4. Если в состав услуг (работ) по содержанию общего имущества входят услуги (работы) специализированных организаций или услуги (работы) по содержанию общего имущества, стоимость которых регулируется уполномоченными органами, то размер платы за такие услуги (работы) устанавливается из расчета на 1 кв.м, общей площади помещения в месяц в соответствии с тарифами (расценками) специализированных организаций на предоставленные ими услуги (работы) или в соответствии с тарифами (расценками) установленными уполномоченными органами. В случае изменения в период действия Договора размеров платы за такие услуги (работы) при расчетах по Договору применяется изменённый размер платы с момента представления Управляющей организацией Собственнику платежных документов (квитанций, счетов) с изменёнными размерами платы.

3.5. Стороны установили, что передача показаний ИПУ принимаются и обрабатываются Управляющей организацией с 23 по 26 (включительно) число каждого месяца, в том случае, если показания ИПУ поступили ранее этого срока или позднее то они не принимаются к расчету размера платы по коммунальным услугам, в данном случае применяется расчет, установленный ПП РФ от 06.05.2011г. №354, для тех случаев, когда показания ИПУ не переданы.

3.6. Сумма произведенного платежа по Договору при наличии задолженности, указанной в платежном документе, независимо от назначения платежа, в первую очередь засчитывается в счет погашения процентов (пеней), затем - издержки на отключение и подключение, затем - в счет Погашения ранее образовавшейся задолженности, а в оставшейся части - текущие платежи.

3.7. Управляющая организация по настоящему договору на дату заключения настоящего договора не является владельцем специального счета по формированию фонда капитального ремонта, фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора.

3.8. Плата по Договору вносится Управляющей организации либо лицу, уполномоченному Управляющей организацией, ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иное не установлено соглашением сторон. Плата по Договору вносится на основании платежных документов (квитанций), счетов, выставляемых Управляющей организацией в срок до 5-го числа месяца следующего за расчетным. Платежные документы, в случае их отсутствия у Собственника, получают Собственником в месте нахождения

Управляющей организации самостоятельно. Управляющая организация вправе размещать на обороте платежного документа информацию рекламного характера, а Собственник согласен на получение информации рекламного характера в платежном документе.

4.Порядок осуществления контроля по исполнению Договора, ответственность сторон и иные условия

4.1. Контроль над соблюдением условий Договора обеспечивает от имени всех собственников помещений Совет дома, который выполняет функции, предусмотренные статьей 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, принимает решения по вопросам, для которых действующим законодательством не предусмотрено решение на общем собрании, осуществляет от имени собственников помещений выполнение полномочий в рамках Договора, согласно п.3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. За неисполнение или надлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и Договором.

4.3. Собственники, наниматели и арендаторы, виновные в порче общего имущества и помещений в доме, а также допустившие самовольное переустройство и/или перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с действующим законодательство РФ и Договором.

4.4. В случае, если помещение Собственника не оборудовано ИПУ потребляемого коммунального ресурса, Собственник обязан в течение 5-и дней с момента изменения количества, пользующихся коммунальными услугами, лиц в этом помещении известить Управляющую организацию об этих изменениях. При несообщении в Управляющую организацию об изменении количества лиц, пользующихся коммунальными услугами, Управляющая организация вправе на основании акта проверки помещения, на предмет количества пользующимся им лиц, доначислять Собственнику плату за коммунальные услуги в зависимости от установленного количества лиц.

4.5. Перепланировка и/или переустройство помещений, относящего к общему имуществу инженерного оборудования в доме без согласования с Управляющей организации не допускается. Произведенные перепланировки/переустройства помещений в доме, инженерного оборудования без согласования Управляющей организации Собственник обязан привести в первоначальное состояние своими силами, за свой счет в срок, указанный Управляющей организацией.

4.6. Управляющая организация вправе представлять интересы Собственника (ов) в правоохранительных органах в случае порчи (причинения ущерба), кражи, уничтожения общего имущества.

4.7. Собственникам запрещено сбрасывать в общедомовую систему канализацию песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, а также легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты. В случае выявления фактов засора внутридомовой системы канализации в результате сброса в нее запрещенных веществ, жители квартир по соответствующему стояку канализации несут ответственность за причиненный вред в этой связи. По решению жителей квартир по стояку (ам) канализации, где произошёл засор, расходы, связанные с его устранением могут быть возложены на регулярно нарушающих указанные требования жителей конкретной квартиры, которые должны оплатить расходы, связанные с устранением такого засора по стоимости, указанной в квитанции для данной квартиры на оплату жилищно-коммунальных услуг.

4.8. Все условия Договора, кроме тех которые распространяются исключительно на Собственника помещения, в том же объеме распространяются и принимаются нанимателями коммерческого найма, арендаторами, ссудополучателями, нанимателями жилых помещений муниципального и государственного жилищного фонда.

5. Отдельные условия Договора для собственников нежилых помещений в доме

5.1. На собственников нежилых помещений, помимо общих условий Договора, распространяются условия, указанные в данном разделе.

5.2. В случае изменения у собственника нежилого помещения: наименования, юридического и/или почтового адреса, банковских реквизитов, площади помещения, ф.и.о. и/или телефона ответственного лица, собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию в течение 3-х дней с момента их изменений.

5.3. Собственник нежилого помещения обязан назначить лицо, ответственное за обеспечение доступа в свои помещения для устранения аварийных ситуаций. Ответственное лицо обязано постоянно быть на связи и обеспечить доступ в помещения при возникновении аварийной ситуации в течение 0,5 часа круглосуточно. Ф.И.О. ответственного лица _____

_____ тел. ответственного

лица _____

При не назначении ответственного лица ответственным лицом является Собственник.

5.4. Собственник нежилого помещения обязан соблюдать правила пожарной безопасности. Подвальные и цокольные этажи зданий (где могут находиться водопроводные вводы или канализационные выводы) - не использовать под установку, хранение компьютерной и другой дорогостоящей бытовой техники.

5.5. В случае отсутствия приборов учета коммунальных ресурсов отпускаемых в занимаемое нежилое помещение, собственник нежилого помещения обязан произвести за свой счет их установку в течение 10 рабочих дней со дня вступления Договора в силу, а также обеспечить их содержание и обслуживание в соответствии с действующими нормами и правилами и заменять неисправный прибор в срок не более 30 дней с даты обнаружения неисправности, в т. числе истечения срока поверки прибора учета.

5.6. Собственник нежилого помещения обязан иметь контрольный журнал по снятию ежемесячных показаний средств измерений и передавать с 23 по 26 (включительно) числа каждого месяца действия Договора факсом или телефонограммой с последующим письменным подтверждением показания средств измерений за подписью ответственного лица.

5.7. Собственник со стороны входа в свое нежилое помещение обеспечивает содержание в чистоте и порядке прилегающую к помещению территорию шириной не менее 5 метров за свой счет. У каждого входа в свое помещение Собственник обязан установить мусоросборник и содержать его.

5.8. Собственник нежилого помещения обязан своевременно производить очистку от снега и наледи крыльца и ступеней перед входом (ами) в свое помещение. При этом снег и наледь складировать в местах, в которых не создаются препятствия для прохода граждан, проезда транспорта.

5.9. Собственник нежилого помещения обязан осуществлять сбор отходов в контейнеры, установленные для всех собственников МКД, исключая сбор в контейнеры крупногабаритных отходов, жидких, горючих отходов, ртутьсодержащих предметов (ламп).

5.10. Собственник нежилого помещения обязан оборудовать входную площадку в свое помещение навесом и водоотводом, при их отсутствии Собственник несет ответственность за возможные неблагоприятные последствия из-за падения наледи, сосулек, снега и пр.

5.11. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение вывесок, витражей, рекламных конструкций и другого размещенного на доме оборудования, если собственником этого имущества не были приняты меры по их защите по требованию Управляющей организации в связи с производством каких-либо работ на доме.

5.12. Собственник нежилого помещения обязуется не производить без соответствующего разрешения и согласования с Управляющей организацией размещение на конструктивных элементах и земельном участке дома оборудования, сетей и иных конструкций, не предусмотренных проектом дома (в том числе информационные и рекламные вывески), за исключением, когда их обязательное размещение предусмотрено законодательством РФ и/или Договором.

5.13. Собственник несет ответственность перед лицами, которым был причинен материальный и/или моральный ущерб в результате неисполнения либо ненадлежащего исполнения условий данного пункта Договора.

5.14. При производстве работ по перепланировке (реконструкции, капитальному ремонту и т. д.) в своем помещении, Собственник обязан обеспечить вывоз мусора, строительных и иных образующихся отходов своими силами и за свой счет, обратившись при необходимости за получением указанных услуг по вывозу в Управляющую организацию.

6. Срок действия и порядок расторжения Договора

6.1. Договор вступает в силу с «01» января 2017 года и заключается на срок три года (до 31.12.2019г.).

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были им предусмотрены (п.6 ст. 162 Жилищного Кодекса РФ). Заявление о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия направляется Стороной, намеренной прекратить действие Договора другой Стороне не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока действия договора.

6.3. Изменение условий Договора или его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. В случае принятия решения о расторжении Договора, сторона принявшая такое решение, обязана уведомить другую сторону не позднее, чем за два месяца. Решение о расторжении Договора

управления по инициативе собственников принимается на общем собрании, о дате и времени которого инициатор собрания извещает Управляющую организацию.

6.4. В случае, если на момент расторжения Договора со стороны Собственников имелись какие-либо финансовые обязательства перед Управляющей организацией, то они сохраняют свою силу до полного их исполнения Собственниками.

7. Подписи и реквизиты сторон

Собственник: ФИО _____ _____ ФИО _____ _____ ФИО _____ _____ ФИО _____ _____ Адрес: г. Кондопога, ул. М.Горького, д. 20 кв. № _____ _____ _____/_____/_____ _____/_____/_____ _____/_____/_____ _____/_____/_____	Управляющая организация: ООО УК «Кондопожстрой» Юридический адрес: 186200, Республика Карелия, г. Кондопога Адрес места нахождения: 186225, Республика Карелия, г.Кондопога, ул. Бумажников, д. 12 ИНН 1003103172 КПП 100301001 ОГРН 1091039000315, дата регистрации 09.04.2009г. Р/ с № 40702810525070000609 В Карельское ОСБ № 8628 Сбербанка России г. Петрозаводск К/с № 30101810600000000673 БИК 048602673 Адрес сайта в сети интернет: кондопожстрой.рф Генеральный директор _____/Крупинский А.В./
--	---

Телефоны служб ООО УК «Кондопожстрой»

Аварийно-диспетчерская служба:

(81451) 79549; +7 (911) 429 19 74 КРУГЛОСУТОЧНО

Специалисты по управлению многоквартирными домами:

+ 7 (921) 604 12 18; + 7(921) 800 60 30

Паспортный стол, бухгалтерия:

(81451) 2 12 44

Приложение № 1 к договору № МГ20/2017 от 01.01.2017г.

Перечень работ по содержанию, управлению общего имущества и их стоимости

**Перечень работ (услуг) по содержанию общедомового имущества, управлению МКД.
Плата за содержание общедомового имущества, управление МКД за 1 кв. м. общей
площади жилого (нежилого) помещения МКД до 5-ти этажей с газом.**

наименование работ	тариф, руб
работы (услуги) по управлению МКД	2,65
Услуги расчетно-кассового центра, организация содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, паспортная служба, исковая работа с жильцами, размещений информации на сайтах (реформа ЖКХ, ГИС ЖКХ, сайт УК), стендах, организация подготовки и проведение собраний, оформление результатов, составление смет на выполняемые работы, снятие контрольных показаний приборов учета	2,5
Составление актов осмотров домов, паспортов готовности дома к отопительному сезону	0,15
Составление плана мероприятий по энергосбережению МКД	
Плановые осмотры общедомового имущества МКД и его элементов и инженерных систем	
Внеплановые осмотры общедомового имущества МКД и его элементов и инженерных систем	0,11
работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества МКД	
Смена перегоревших электрических лампочек на лестничных клетках, в тамбурах и перед входной дверью	
Уборка лестничных площадок и маршей (сухая уборка)	0
Уборка лестничных площадок и маршей, перил, почтовых ящиков (влажная уборка)	
Мытье окон, влажное протирание стен, почтовых ящиков, подоконников, поручней	
Укрепление входных дверей, в том числе в подвал и мелкий ремонт (укрепление петель, замена ручек, пружин) подгонка дверей, снятие и установка пружин на входных дверях, мелкий ремонт оконных проемов	0,05
Укрепление металлических перил.	0,01
Укрепление деревянных элементов перил	
Незначительный ремонт порогов, выбоин, трещин на лестничных клетках.	
Проведение уборки подвалов от мусора	0
Проверка состояния продухов в цоколях зданий.	0

Поддержание температурно-влажностного режима	0
работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	4,61
Вывоз ТБО	3
Вывоз КГО	1,51
утилизация ламп	0,1
работы по содержанию и ремонту конструктивных (несущих и ненесущих элементов) МКД	1,06
Удаление с крыш снега и наледей	0,5
Очистка крыши, козырьков от мусора, грязи, листьев	0,05
Проверка герметичности стыков	0,01
Мелкий ремонт и укрепление дверей и люков (выходов на чердак и крышу).	0,5
Укрепление номерных знаков на домах	0
Нумерация квартир и подъездов на подъездах	
работы по содержанию и оборудованию систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества	1,72
Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации	0,1
Устранение незначительных неисправностей в системе центрального отопления и горячего водоснабжения	0,1
Поддержание в исправном состоянии отопительных приборов.	
Включение, отключение систем отопления	0,5
Промывка и опрессовка системы отопления	0,25
Регулировка и наладка системы отопления	0,5
Прочистка канализационного лежака	0,25
Обслуживание теплосчетчика, контроль за параметрами теплоносителя	
Проверка герметичности стыков и устранения их протечек.	0,02
Обслуживание ливневой системы	0
работы по содержанию мусоропроводов в МКД	-
Очистка и промывка стволов мусоропроводов и их загрузочных клапанов	0
работы по содержанию и ремонту лифтов в МКД	
АДС лифты (в том числе страхование лифтов)	0
работы по обеспечению требований пожарной безопасности	0,101
Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки)	0,1
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	0,001
работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции	0,1
Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах, дымоходах	0,1
работы по содержанию и ремонту систем ВДГО	4,3
АДО газ	4,3

обеспечение устранения аварий на внутренних инженерных системах в МКД	4,5
Услуги диспетчерской службы, прием и выполнение заявок от населения на срочный аварийный ремонт инженерного оборудования многоквартирного дома	4,5
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав ОДИ МКД	0,19
Дератизация и дезинсекция	0,19
работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации МКД	5,15
Подметание и уборка придомовой территории в летний период	4,3
Уборка территории контейнерной площадки	
Очистка урн от мусора	
Сгон талой воды к люкам и приемным колодцам ливневой сети	
Сдвигка и подметание снега в зимний период	
Сдвигка и подметание снега в период снегопада	
Покос, вывоз травы	0,25
Обработка покрытий пескосоляной смесью в зимний период	0,1
Вывоз собранного снега спецтранспортом	0,5
прочие услуги по обслуживанию	0,3
Поддержание в исправном состоянии электрического запорного устройства (домофон)	0,3

Текущий ремонт

0

Собственник: _____ / _____ /
 организация: _____ / _____ /
 ООО УК "Кондопожстрой" _____ / _____ /

Управляющая

ген. директор
 Собственник: _____ / _____ /
 организация: _____ / _____ /
 Крупинский А.В.

Управляющая

Собственник: _____ / _____ /

Приложение № 2 к договору № МГ20/2017
 управления многоквартирным домом от 01.01.2017г.
 (г. Кондопога, ул. М. Горького, д. 20)

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Общим имуществом являются (при их наличии):

Стены
Перекрытия
Лестницы
Крыльца
Чердаки
Подвалы
Окна в подъездах
Окна на чердаках
Световые приемки и окна в подвалах
Крыша
Козырьки входов в подъезды
Входные двери в подъезды
Двери на чердаки
Тепловой узел
Трубопроводы теплоснабжения
Узел холодной воды
Трубопроводы холодной воды (розливы)
Стояки холодной воды до ответвления на отдельную квартиру
Трубопроводы горячей воды (розливы)
Стояки горячей воды до ответвления на отдельную квартиру
Электрощитовые, ВРУ, Этажные электрощитки
Электрокабели от электрощитовой до отключающего устройства квартиры
Светильники, выключатели, электрическая проводка в подъездах и тамбурах
Светильники, выключатели, электрическая проводка на чердаках
Земельный участок дома
Малые формы и элементы благоустройства
Деревья, кусты, расположенные на земельном участке дома
Указанное имущество относится к общему имуществу только в случае, если оно предназначено для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в доме.

(перечисленное общее имущество принимается к управлению при его наличии в МКД)

Перечень общего имущества, находящегося в помещении собственника:

Отопление: трубопроводы отопления (без приборов отопления)

Водоснабжение: стояк холодной и горячей воды, ответвление от стояка до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояка, указанное отключающее устройство.

Канализация: стояк канализации, ответвление от стояка до первого стыкового соединения

Собственник:

Собственник:

Собственник:

Собственник:

Управляющая организация:

ООО УК «Кондопожстрой»

Генеральный директор

_____/Крупинский А.В./

**Приложение № 3
к договору № МГ20/2017 от 01.01.2017г.
управления многоквартирным домом**

**ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

1. Фундаменты

Частичный ремонт поврежденных участков фундаментов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Частичная герметизация стыков, частичная смена участков обшивки деревянных стен, частичный ремонт, частичная окраска фасадов.

3. Перекрытия

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

4. Крыши

Антисептирование и антиперирование; частичное устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, частичная замена водосточных труб; частичный ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Частичное восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки

Усиление, заделка отдельных участков.

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

Частичное восстановление или частичная замена отдельных участков и элементов.

8. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

10. Внутренняя отделка

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

11. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, исключая радиаторы (батареи), расположенные в жилых/нежилых помещениях МКД.

12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, частичная замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения.

13. Электроснабжение и электротехнические устройства

Частичная замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

14. Внешнее благоустройство

Частичный ремонт разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений, ремонт элементов хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Указанный перечень работ относится к текущему ремонту в случае наличия такого общего имущества в МКД, а так же в случае если ремонт имущества не

отнесен к капитальному ремонту региональной программой капитального ремонта.

Частичным признается ремонт и восстановление, объем которого составляет не более 15% от общего объема конструктивного элемента, инженерной сети, элемента благоустройства.

Собственник:

_____/_____/

Управляющая организация:

ООО УК «Кондопжстрой»

Генеральный директор

Собственник:

_____/_____/

Собственник:

_____/_____/

Собственник:

_____/_____/

_____/Крупинский А.В./