

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
по адресу: г. Владивосток, Океанский проспект, дом № 13а

г. Владивосток

_____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЭТУ», ОГРН 1082536013900, ИНН 2536210162, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора, действующего на основании Устава, с одной стороны

и Гр. _____,
(наименование собственника помещения: фамилия, имя, отчество гражданина)

являющ _____ собственником (далее – «Собственник») квартиры (или её части) № _____, общей площадью _____ кв.м многоквартирного дома по адресу : г. Владивосток, Океанский проспект, дом 13а (далее – «Многоквартирный дом»), на основании

(свидетельство о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора приватизации жилого помещения, договор(ы) мены, договор(ы) дарения, другие документы, подтверждающие право собственности)

№ _____ от « _____ » _____ Г., выданного _____,

(наименование органа, выдавшего, заверившего или регистрирующего документы)

заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен на основании решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, оформленного протоколом от _____ и хранящегося в офисе управляющей компании ООО «ЭТУ» по адресу: г. Владивосток, Некрасовский переулок 24, пом.1.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными Постановлением Правительства от 06.05.2011 г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Приморского края.

1.4. Органом управления Многоквартирным домом является Общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – «Общее собрание», «Собрание»).

Общее собрание создает рабочие органы (Совет Многоквартирного дома, Комиссии, иные) для достижения целей управления Многоквартирным домом.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома (далее – «Общее имущество»), обеспечение предоставления коммунальных услуг, осуществление иной, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельности.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользующимся его помещением (ями) в Многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

2.3. Управление Многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание Общего имущества, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.4. Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением Стандартов управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. N 416 и Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290.

2.5. На надлежащее содержание Общего имущества должно осуществляться 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, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав Общего имущества;
- 4) соблюдение прав и законных интересов Собственников, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав Общего имущества, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений, установленными Правительством Российской Федерации.

2.6. Состав Общего имущества, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристика указаны в **Приложении № 5** к настоящему Договору.

2.7. Граница эксплуатационной ответственности определяются в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 г.

Границей эксплуатационной ответственности между Общим и внутриквартирным (частным) имуществом является **Приложение № 4**:

- **на системах горячего и холодного водоснабжения** первые отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, включая указанные отключающие устройства.
- **на системе водоотведения (канализации)** первое стыковое соединение, примыкающее к стояку, включая канализационный выпуск, фасонные части (в том числе отводы, переходы, патрубки, ревизии, крестовина, тройники, заглушки).
- **на системе теплоснабжения** место соединения отводов от стояка к обогревающим приборам, расположенных в помещении, включая отключающее устройство (вентиль) (п. 8 Правил содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительством Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 с учетом толкования данной правовой нормы Верховным Судом Российской Федерации в решении от 22.09.2009 г. N ГКПИ09-725).
- **по электроснабжению** – поэтажная аппаратура защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.).
- **по строительным конструкциям** - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение.

Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и поставщиком (транзитером) соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Многоквартирный дом.

2.8. Предоставление коммунальных услуг обеспечивается Управляющей организацией посредством заключения Собственниками помещений прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов, в том числе с КГУП ПЭО.

2.9. Текущий ремонт Общего имущества проводится по решению Совета многоквартирного дома для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов, фасадных работ). Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей элементов Многоквартирного дома и его оборудования приведены в **Приложении № 3**. Перечень работ, относящихся к текущему ремонту содержится в **Приложении № 6**.

2.10. Решение о проведении текущего ремонта Многоквартирного дома принимается на Совете многоквартирного дома. Смета расходов на проведение текущего ремонта предоставляется Управляющей организацией на согласование в Совет Многоквартирного дома.

2.11. В отношениях с третьими лицами (Исполнитель, подрядчик, агент и т.д.) Управляющая организация действует самостоятельно и от своего имени.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление Общим имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации в интересах Собственника с наибольшей выгодой для последнего в соответствии с целями, указанными в п.п. 2.3 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативных правовых актов.

3.1.2. Обеспечить организацию предоставления услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в соответствии с Перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (**Приложение № 2**). Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержден Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;

- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение).

3.1.4. С целью начисления платы за жилое помещение, подлежащей внесению Собственником, согласно условиям настоящего Договора, а также выпуска и доставки платежных документов (квитанций), ведения учета по лицевому счету Собственника, осуществления сбора платежей и перечисления их на расчетный счет Управляющей организации заключить договор с платежным агентом, поручив последнему осуществлять указанные действия и исполнять обязанности.

Начисление платы за нежилое помещение, подлежащей внесению Собственником нежилого помещения, согласно условиям настоящего Договора, а также выпуск и доставка платежных документов (квитанций), ведение учета по лицевому счету Собственника нежилого помещения и сбор платежей осуществляет ООО «ЭТУ» самостоятельно.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями, принадлежащих Собственнику помещений, по телефонам 226-22-66, 27-27-27-3 в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.6. Вести и хранить документацию, полученную ранее от лиц, осуществлявших ранее деятельность по управлению Многоквартирным домом, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения письменного заявления устно информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.8. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.9. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.10. Обеспечить Собственника информацией о телефонах и адресах, и месторасположении офисов Управляющей организации, её структурных подразделений, офисов агентов и ресурсоснабжающих организаций, городских диспетчерских и аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на стендах в подъезде Многоквартирного дома.

3.1.11. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.12. Не менее чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовывать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.13. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта Общего имущества.

3.1.14. Обеспечить представление Собственнику отчета о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, по его письменному запросу в 20-дневный срок со дня поступления такого запроса посредством направления (в письменной форме) в адрес Собственника почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения Управляющей организации.

3.1.15. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба Общему имуществу или помещению Собственника в срок не более трех суток с момента поступления заявки.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания. Собственник дает согласие на передачу персональных данных, необходимых для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, подлежащей внесению Собственником согласно условиям настоящего Договора, а также выпуска и доставки платежных документов (квитанций), ведения учета по лицевому счету Собственника, осуществления сбора платежей.

3.1.17. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта Общего имущества.

3.1.18. Не выдавать никаких разрешений по использованию Общего имущества без соответствующих решений Общего собрания. В случае положительного решения Собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и сумм (процентов), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты работ по ремонту Общего имущества, выполняемых по настоящему Договору или выполнение дополнительных работ на основании утвержденной Общим собранием сметы.

3.1.19. В соответствии с решением Общего собрания заключить договор добровольного имущественного страхования объектов Общего имущества.

3.1.20. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению Общего имущества, повреждённого в результате наступления страхового случая. За счёт средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного Общего имущества.

3.1.21. Обеспечивать выполнение всеми Собственниками обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.1.22. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.1.23. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений Общим имуществом или препятствующих этому.

3.1.24. Представлять законные интересы Собственников, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3.1.25. Контролировать своевременное внесение Собственниками установленных обязательных платежей и взносов.

3.1.26. При оказании Собственнику услуг по техническому обслуживанию и санитарному содержанию, текущему ремонту и заключении с Исполнителями заказа договоров о проведении ремонта руководствоваться СНиП, СанПиН, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, Правилами и Нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 г. № 170.

3.1.27. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание и ремонт Многоквартирного дома.

3.1.28. Выполнять дополнительные поручения по управлению Многоквартирным домом при условии решения Общего собрания, в размере и объемах, согласованных с собственниками.

3.1.29. Для принятия решений на Общем собрании вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.30. Осуществлять подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта Общего имущества для их рассмотрения Собранием, в том числе:

- разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

3.1.31. В установленные сроки и порядке осуществлять раскрытие информации о деятельности по управлению Многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. N 731;

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищные услуги.

3.2.2. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.3. По разрешению Общего собрания сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, и другие цели в интересах Собственника.

3.2.4. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом Многоквартирного дома определять подрядчика (исполнителя) для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества самостоятельно.

3.2.5. По решению Общего собрания заключить с Собственником договор займа и инвестировать собственные финансовые средства на модернизацию, реконструкцию и капитальный ремонт Многоквартирного дома во исполнение Региональной программы капитального ремонта в соответствии с Законом Приморского края Закон Приморского края от 07.08.2013 N 227-КЗ.

3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.7. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.8. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, подачу Собственнику коммунальных ресурсов.

3.2.10. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов потребителям;
- для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям;
- для выполнения работ по содержанию и ремонту Многоквартирного дома.

3.3.11. Отказывать Собственнику в предоставлении информации о деятельности Управляющей организации, если таковая является коммерческой тайной и не подлежит к обнародованию в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительством Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 г.

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

3.3.3. Ежемесячно вносить плату за жилищные услуги, оказываемые Управляющей организацией, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.4. Ежемесячно вносить плату за коммунальные услуги, исполнителем которых является Управляющая организация, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, по квитанциям представленными поставщиками (транзитерами) коммунальных услуг (ч. 7.1. ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.3.5. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

3.3.6. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.

3.3.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 25-го по 27-е число текущего месяца и передавать полученные показания уполномоченному лицу Управляющей организации не позднее 28-го числа текущего месяца.

3.3.8. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.9. Обеспечивать проведение проверок, установленных за счет Собственника коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его проверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его проверки.

3.3.10. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в заранее согласованном с Управляющей организацией порядке, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.11. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.12. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.3.13. Содействовать подготовке к рассмотрению Общим собранием вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

- уведомление собственников о проведении собрания;

-обеспечение ознакомления собственников с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на Собрании;

-подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников Собрания;

-подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников Собрания;

- документальное оформление решений, принятых Собранием;

- доведение до сведения собственников решений, принятых на Собрании.

3.3.14. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, настоящим Договором.

3.4. Собственник не вправе:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в Многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

е) несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

ж) вмешиваться в деятельность Управляющей организации при реализации последней функций управления многоквартирным домом, если Управляющая организация действует в соответствии решением Общего собрания и не нарушает Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05. 2013 г. N 416;

з) требовать от Управляющей организации на заведомо невыгодных для нее и (или) иных сособственников в Многоквартирном доме условиях заключения договоров с исполнителями (подрядчиками, агентами, ресурсоснабжающими организациями) на выполнение работ и оказания услуг, и если условия такого договора могут причинить ущерб указанным лицам или нарушить права и законные интересы потребителей жилищно-коммунальных услуг и владельцев Общего имущества;

и) требовать от Управляющей организации раскрытия и обнародования информации, не связанную с управлением Многоквартирным домом, являющуюся коммерческой тайной и не подлежащей раскрытию в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Пользоваться Общим имуществом Многоквартирного дома.

3.5.2. Получать в необходимых объемах жилищно- коммунальные услуги надлежащего качества.

3.5.3.Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за жилищно-коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за услуги, наличии оснований и правильности начисления платежным агентом неустоек (штрафов, пеней).

3.5.4. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления Управляющей организацией копии акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.5.5. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику, как потребителю, в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.5.6. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящем Договоре (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.5.7. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен Многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к Управляющей организации или лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

3.5.8. Требовать от Управляющей организации 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.

3.5.9. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством порядке и с соблюдением требований главы 4. «Переустройство и перепланировка помещения в многоквартирном доме» ЖК РФ.

3.5.10. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.5.11. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, аудиторов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Общего собрания, оформленное в письменном виде, а также договор, заключенный от имени Собственников председателем Совета многоквартирного дома или иным уполномоченным Собственником на основании доверенности лицом.

3.5.12. В любое время требовать от Управляющей организации письменный отчет о выполнении работ и оказании услуг за прошедший год, включающих в себя информацию о финансовых расходах на их проведение по состоянию на 31 декабря прошедшего года.

3.5.13. Принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом Администрации Приморского края.

3.5.14. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

4.2. Цена Договора определяется как сумма платы за помещение (жилищные услуги) и коммунальные услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги.

4.3. Стоимость услуг Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом определяется решением Общего собрания по предложению Управляющей организации. Услуга управления Многоквартирным домом входит в состав платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения.

4.4. Содержание Общего имущества осуществляется в соответствии с Перечнем услуг и работ, содержащимся в **Приложении № 2**. Указанный перечень не может быть изменен в одностороннем порядке.

Данный перечень может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти Российской Федерации или по согласованию сторон в сторону увеличения видов, выполняемых работ и предоставляемых услуг.

4.5 Размер платы (стоимость) за содержание, ремонт жилого помещения (включая управление Многоквартирным домом) размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативными актами Администрации Приморского края или общим собранием собственников помещений в повышенном размере - отражается в **Приложении № 1**.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными Департаментом по тарифам Приморского края.

4.7. Размер ставки оплаты за управление многоквартирным домом и платы за текущий ремонт может быть изменен Управляющей организацией только по решению Общего собрания и только по истечению года с момента вступления в силу настоящего Договора.

4.8. Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.9. Собственник вносит плату за жилищные услуги в кассу или на расчетный счет Управляющей организации или платежного агента не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.10. Собственник вносит плату за все коммунальные услуги на расчетный счет или в кассу соответствующей ресурсоснабжающей организации не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным в соответствии с п. 64 Правила предоставления коммунальных услуг. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением Собственниками своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией.

4.11. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.12. Неиспользование 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, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.13. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, смена способа управления Многоквартирным домом не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.14. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.15. При пролонгации срока действия настоящего Договора размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется Общим собранием с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям, установленных Правительством Российской Федерации.

5.2. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Управляющая организация не отвечает по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

5.4. Факт отсутствия у Собственников достаточных накопительных средств для проведения соответствующих неотложных работ и услуг (текущего характера) в рамках утвержденного размера платы за жилое помещение, сам по себе не является обстоятельством, исключающим ответственность Управляющей организации, и не освобождает последнюю от обязанности выполнить данные работы в полном объеме за счет собственных средств для обеспечения надлежащего содержания Общего имущества и предоставления коммунальных услуг в соответствии с требованиями, указанными в **Приложении № 5**.

5.5. В случае, если выполнение неотложных работ и услуг (текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности, и за возникновение которых Управляющая организация не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы Собственниками, как неосновательное обогащение (ст. 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации, Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.09.2010 г. № 6464/10).

5.6. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги, предусмотренные Правилами и Нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 г. № 170 и Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05. 2013 г. N 416, считаются предусмотренными настоящим Договором и должны осуществляться Управляющей организацией независимо от того, упоминаются ли соответствующие конкретные действия, мероприятия, услуги и работы, и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения соответствующее решение Общего собрания.

5.7. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченным решением Общего собрания Советом многоквартирного дома.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- 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 п.п. 6.2 - 6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор и муниципальный жилищный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- раскрытие Управляющей организацией информации о деятельности по управлению Многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;

- обеспечение участия представителей собственников в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке;

- наблюдение председателя Совета Многоквартирного дома за проведением Управляющей организацией выбора на конкурсной основе исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и определения победителя конкурса на условиях, наиболее выгодных для Собственника.

6.1.2. Председатель Совета Многоквартирного дома осуществляет контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества на основании доверенности, выданной собственниками, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении Управляющей организацией обязательств, предусмотренных п.п. 2 настоящего Договора.

6.1.3. В случае, если Управляющая организация намерена провести конкурс по выбору исполнителя на выполнение работ и оказания услуг, то председатель Совета Многоквартирного дома имеет право знакомиться с конкурсной документацией, имеет право совещательного голоса при определении победителя. Основными критериями оценки и сопоставления конкурсных заявок являются:

- цена договора;
- срок выполнения работ;
- опыт работы (количество завершенных объектов-аналогов за последний год);
- соблюдение техники безопасности (количество несчастных случаев при производстве работ за последние два года);
- участие в судебных заседаниях в качестве ответчика по арбитражным делам об исполнении договорных обязательств по договорам подряда за последние два года.

6.1.4. Собственники на Общем собрании вправе инициировать вопрос о признании деятельности Управляющей организации неудовлетворенной и вынести предупреждение Управляющей организации об устранении нарушений в установленные Собранием сроки.

6.1.5. В случае получения уведомления, оформленного протоколом, о признании деятельности Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом неудовлетворительной Управляющая организация обязана немедленно устранить нарушения и в течении 20 дней предоставить Собственнику и председателю Совета Многоквартирного дома отчет о своей деятельности, а также письменный ответ с указанием мероприятий, направленных на устранения нарушений.

6.1.6. Если Управляющая организация не устранит нарушения по истечении 2 месяцев после получения соответствующего предупреждения о нарушении условий настоящего Договора, то Председатель Совета многоквартирного дома обязан письменно обратиться в Администрацию г. Владивостока с заявлением о невыполнении Управляющей организацией обязательств, предусмотренных п. 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, Общему имуществу;
- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией или уполномоченной собственниками общественной организацией, действующей в соответствии с Законом Российской Федерации от 07.02.1992 г № 2300-1 «О защите прав потребителей». При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая может состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, Председателя Совета многоквартирного дома, подрядной организации, свидетелей (соседей), представителя общественной организации по защите прав потребителей.

6.4. 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; описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников, представителей общественной организации потребителей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику под расписку.

6.6. Принятые собственниками решения на Общем собрании и (или) Советом Многоквартирного дома о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения Общего собрания и председателю Совета Многоквартирного дома.

6.7. В случае разногласий при составлении актов для разрешения споров Собственниками привлекается общественное объединение потребителей жилищно-коммунальных услуг (их ассоциации, союзы), действующее в соответствии со ст. 45 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».

6.8. Акт о нарушениях без привлечения иных лиц в интересах Собственников без доверенности вправе подписывать Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченные Собственником представители общественных объединений потребителей жилищно-коммунальных услуг, указанных в п.п. 6.2 и 6.7 настоящего Договора.

6.9. Отчет в обязательном порядке срок не позднее 30 марта года, следующего за истекшим, размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением Общего собрания собственников помещений. Указанный отчет Управляющая организация размещает на своем сайте в электронном виде.

6.10. При наличии решения Общего собрания о направлении приглашения в Управляющую организацию в срок не позднее 10 дней до проведения внеочередного отчетного Собрания Собственники вправе потребовать от Управляющей организации в течении первого квартала, следующего за истекшим годом, обеспечить явку представителя для дачи пояснений по представленному отчету.

6.11. Отчет предоставляется в виде подомового учета денежных средств, поступивших от потребителей услуг Многоквартирного дома и затраченных Управляющей организацией за истекший календарный год. В отчете указываются:

- сведения о поступлении и расходовании денежных средств Собственников в соответствии с настоящим Договором;
- сведения о фактически выполненных Управляющей организацией услугах и работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и о соответствии видов, количества и качества услуг и работ перечню и размеру платы, указанными в настоящем Договоре;
- о мерах, принятых для устранения недостатков, указанных в предложениях, заявлениях и жалобах в установленные сроки;
- о реализации мероприятий, направленных на энергосбережение и повышение энергоэффективности Многоквартирного дома;

6.12. При возникновении конфликта интересов стороны вправе для достижения консенсуса сформировать Согласительную комиссию.

6.13. В состав Согласительной комиссии могут включаться представители Собственника и Совета Многоквартирного, Управляющей организации, эксперты, аудиторы и общественные организации, осуществляющие деятельность по защите прав потребителей. Согласительная комиссия формируется распоряжением руководителя Управляющей организации, который обязан созвать и обеспечить проведение ее заседаний в срок не позднее 10 дней с момента получения заявки Собственника.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется по основаниям, предусмотренными действующим законодательством и в порядке, определенном настоящим Договором.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купи-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением копии соответствующего документа;

- принятия Общим собранием решения о выборе иного способа управления Многоквартирным домом или одностороннем отказе от настоящего Договора в соответствии с ч. 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена за два месяца до даты предполагаемого расторжения договора путем направления в офис Управляющей организации уведомления и копию решения Общего собрания, оформленных соответствующим протоколом;

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. 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.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации считается расторгнутым через два месяца с момента направления письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления Владивостокского городского округа.

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

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

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания.

8.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

8.3. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

8.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором изначально на момент его подписания.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник: _____ (Фамилия, имя, отчество гражданина) _____ Паспортные данные паспорт серии _____ N _____ выдан: (когда) _____, (кем) _____ (код подразделения) _____ Адрес регистрации _____ _____ Адрес фактический _____ _____ телефон _____	Управляющая организация: ООО «ЭТУ»: Юридический адрес: 690091, Владивосток, Некрасовский переулок, дом № 24 Фактический адрес: 690091, Владивосток, Некрасовский переулок, дом № 24 ИНН 2536210162 КПП 253601001 БИК 040502795 ОГРН 1082536013900 р/с 40702810000141763201 в ОАО АКБ «Приморье» г. Владивосток кор/сч 30101810300000000795 телефон 226-22-66
 _____ (подпись, фамилия, инициалы)	 Генеральный директор ООО «ЭТУ» _____ Азьмук А.С.

Приложение № 1 к договору от _____ г.
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Владивосток, Океанский пр-кт дом 13а

Размер платы
за содержание и текущий ремонт общего имущества жилых и нежилых помещений здания расположенного
по адресу Океанский пр-т 13а

1. Содержание общего имущества многоквартирного дома	24,2
1.1. Благоустройство и санитарное содержание ОДИ и придомовой территории	14,79
1.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций внутридомового инженерного оборудования	9,41
2. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, общих инженерных коммуникаций, технических устройств, конструктивных элементов	5,81
3. Налоги	2,28
4. Комиссия РКЦ	1,71
Итого размер платы для жилых и нежилых помещений:	34,00

Управляющая компания ООО «ЭТУ»:

_____ / _____ /

Собственник:

_____ / _____ /

1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в 7 дней.
2.	Протирка почтовых ящиков	1 раз в 2 месяца
3.	Мытье тамбурных дверей	1 раз в год
4.	Влажная протирка отопительных приборов	2 раз в год
5.	Влажная протирка стен	1 раз в год
6.	Подготовка зданий к праздникам	1 раз в год
II. Уборка земельного участка, входящей в состав общего имущества жилого комплекса		
7.	Подметание в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток
8.	Подметание в дни без осадков	2 раза в неделю
9.	Очистка урн от мусора	1 раз в неделю
10.	Уборка площадки перед входом в подъезд	2 раза в неделю
Холодный период года		
11.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов.	2 раза в неделю
12.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде.	1 раз в сутки
13.	Очистка территории от наледи и льда	По мере необходимости
14.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости
15.	Посыпка территории солью и песком	В дни гололедицы и перед сильным снегопадом
16.	Перекидывание снега и скола	По мере необходимости
III. Подготовка жилого комплекса к сезонной эксплуатации		
17.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости
18.	Консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации жилого комплекса в весенне-летний период
19.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в МОП, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок	По мере перехода к эксплуатации жилого комплекса в осенне-зимний период
20.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации жилого комплекса в осенне-зимний период
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
21.	Проведение технических осмотров инженерного оборудования, инженерных сетей, мест общего пользования	Два раз в год.
22.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости
23.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	2 раза в год
V. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
24.	Устранение аварии	По мере необходимости
VI. Прочие услуги		
25.	Дератизация	По мере необходимости
26.	Дезинсекция	1 раз в 3 месяца

Управляющая компания ООО «ЭТУ»:

_____ / _____ /

Собственник:

_____ / _____ /

**Предельные сроки устранения недостатков содержания
общего имущества**

<i>Неисправности конструктивных элементов и оборудования</i>	<i>Предельный срок устранения</i>
Протечки в отдельных местах кровли	5 суток
Разбитые окна и сорванные створки оконных переплетов, форточек - в холодный период - в теплый период	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	1 сутки
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	5 часов
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	5 часов
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений	4 суток

Примечание: сроки устранения неисправностей указаны с момента их обнаружения или получения заявки Собственника (нанимателя/арендатора) помещения.

Управляющая компания ООО «ЭТУ»:

_____ / _____ /

Собственник:

_____ / _____ /

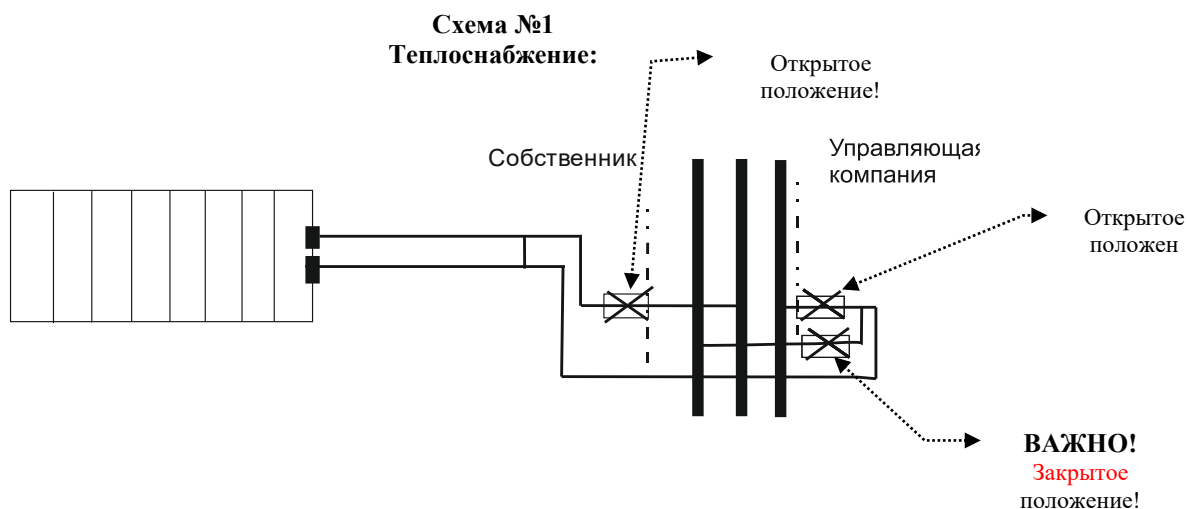
Разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования жилого многоквартирного дома, между Собственником и Управляющей компанией

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между общим имуществом в многоквартирном жилом доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

Граница ответственности между Собственником и Управляющей компанией обозначена пунктирной линией на схеме.

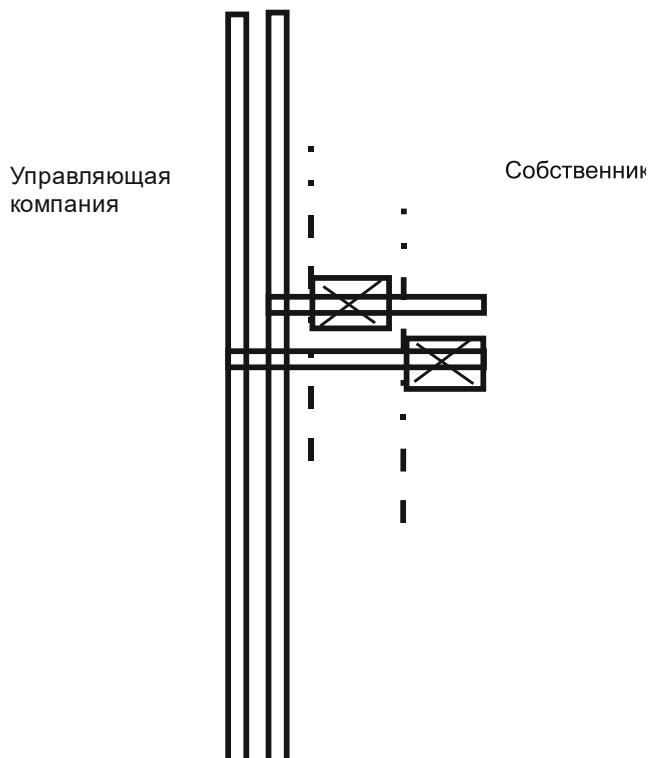
Схемы раздела границ эксплуатационной ответственности



Первые точки присоединения подводящих и отводящих трубопроводов системы отопления. Подводящие и отводящие трубопроводы до точек присоединения обслуживает Управляющая компания, остающаяся часть – Собственник.

Схема №2

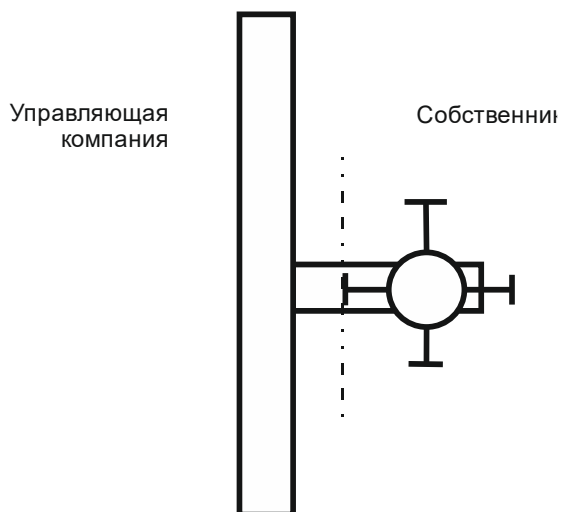
Система холодного (ХВС) и горячего (ГВС) водоснабжения:



Первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от транзитного стояка горячего и холодного водоснабжения. Транзитный стояк обслуживание Управляющая компания, систему после точки разделения от первого вентиля на стояке – Собственник.

Схема №3

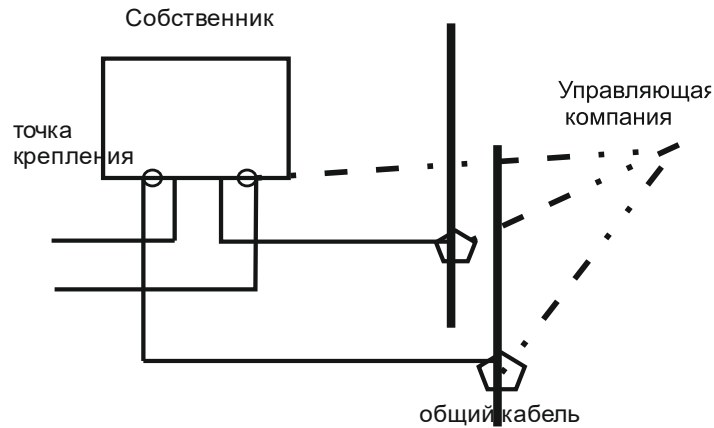
Водоотведение (канализация):



Точка присоединения отводящего трубопровода системы водоотведения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Сам стояк обслуживает Управляющая компания, тройник и остающуюся часть – Собственник.

Схема №4

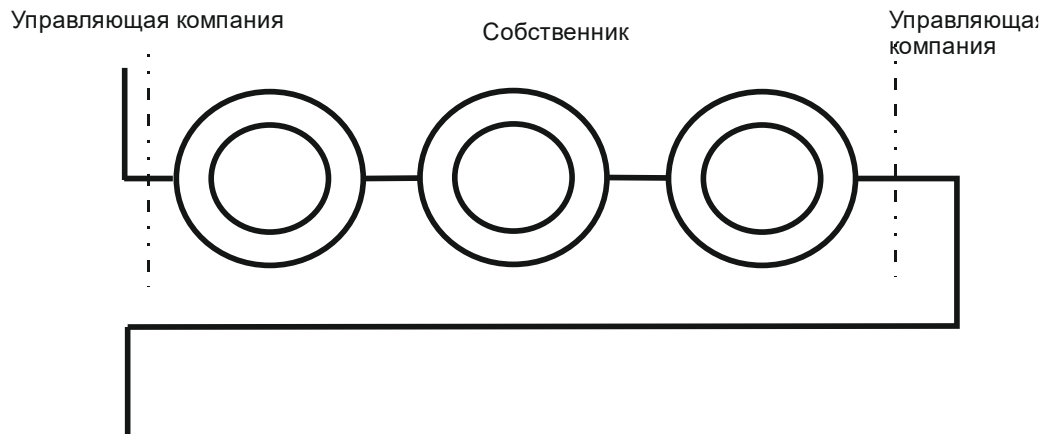
Индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета электрической энергии:



Стояковую разводку (общий кабель) и точки крепления провода обслуживает Управляющая компания. От точек крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя и всё электрооборудование обслуживает – Собственник.

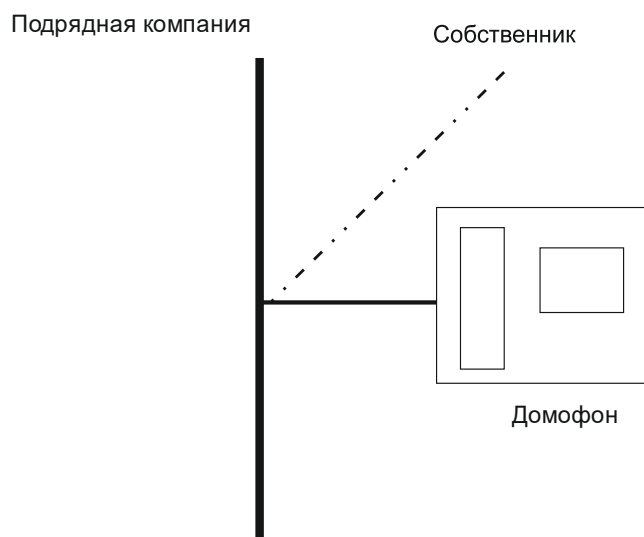
Схема №5

Система охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ):



Подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая компания, остальное, включая автономные извещатели, обслуживает Собственник.

Схема №6
Система переговорно-замочного устройства (ПЗУ):



Точка присоединения квартирного кабеля к общедомовому кабелю. Разводку кабелю по дому обслуживает Подрядная компания, остальное – Собственник.

Управляющая компания ООО «ЭТУ»:

_____ / _____ /

Собственник:

_____ / _____ /

управления многоквартирным домом,

расположенным по адресу: г. Владивосток, Океанский проспект, дом 13а
Состав общего имущества

(в ред. Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491),

1. В состав общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащего Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом доме включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. Также в состав общего имущества включаются:

а) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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.

б) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

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

г) 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, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с 3 настоящего Приложения, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

3. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Управляющая компания ООО «ЭТУ»:

_____/_____/

Собственник:

_____/_____/

управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г. Владивосток, Океанский проспект, дом 13а

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту
(в ред. Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003г. № 170)

1. Устранение местных деформаций, усиление восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмосток.
2. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин перекрытий, их укрепление и окраска.
3. Усиление и устранение неисправностей кровли, замена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
4. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец.
5. Замена, восстановление отдельных участков полов.
6. Восстановление отделки стен, потолков отдельными участками, в т.ч. в технических помещениях, в др. общедомовых вспомогательных помещениях.
7. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации.
8. Установка, замена и восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
9. Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств.

Управляющая компания ООО «ЭТУ»:

_____ / _____ /

Собственник:

_____ / _____ /