

ДОГОВОР № БМ-105-
управления многоквартирным домом

г. Владимир

26 мая 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Мой дом», в лице директора Гречишкина Сергея Валерьевича, действующего на основании Устава (лицензия № 46), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

(Ф.И.О. паспортные данные гражданина, наименование юридического лица)

(указать всех собственников помещения(й) на праве общей совместной или долевой собственности)

являющ _____ собственником(ами) (далее – «Собственник»)

(нежилого(ых) помещения(й)),

квартир(ы) № ____, комнат(ы) в коммунальной квартире № _____

общей площадью _____ кв.м., жилой площадью _____ кв.м. на _____ этаже

-х этажного многоквартирного дома по адресу: _____

(индекс, улица, номер дома, номер квартиры)

на основании _____

(свидетельство(а) 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 зарегистрировавшего документы)

Именуемый(ые) в дальнейшем "Собственник", с другой стороны и, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания собственнику жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, надлежащего эксплуатационно-технического обслуживания, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем, оборудования мест общего пользования и придомовой территории.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от « 18 » мая 2015 г. № 1).

1.1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416, Правилами предоставления

коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 и иными положениями законодательства Российской Федерации.

При изменении законодательства, регулирующего правоотношения по настоящему Договору, Стороны руководствуются действующим законодательством без внесения изменений и дополнений в настоящий Договор.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного в п. 6.1. настоящего Договора срока за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, состав и состояние которого указаны в приложении № 1 к настоящему Договору, обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользующихся их помещением (ями) в многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

2.2. Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора:

- а) кадастровый номер многоквартирного дома 33:22:00000:000:5569/1:0105 ;
б) серия, тип постройки _____ ;
в) год постройки 1954 ;
г) год последнего, капитального ремонта (конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования) не проводился ;
д) реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____ ;
е) реквизиты правового акта о признании _____ многоквартирного дома ветхим _____ ;
ж) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 594,0 кв.м.;
з) кадастровый номер земельного участка 33:22:32091:4 .

2.2.1. Сведения о жилом (нежилом) помещении Собственника, по которому предоставляются коммунальные услуги:

- Общая площадь отопляемых помещений 43,3 кв.м.;
Количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении _____ чел.;
Вид деятельности, осуществляемой в нежилом помещении _____ ;
Жилое (нежилое) помещение оборудовано следующими индивидуальными, общими (квартирными), комнатными приборами учета (нужное подчеркнуть):

	Дата и место установки (введения в эксплуатацию)	Дата опломбировки организацией, осуществлявшей последнюю поверку	Срок очередной поверки
Счетчик холодной воды			
Счетчик горячей воды			
Счетчик электроэнергии			
Счетчик газа			

2.3. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, указанном в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Дата начала оказания и (или) выполнения работ (услуг) и видов деятельности, периодичность и сроки их выполнения, сроки сдачи-приемки работ (услуг) определяются по согласованию с председателем совета многоквартирного дома (в случае отсутствия председателя с любым из членов совета дома), с учетом периодичности и сроков, предусмотренных Приложением № 2 к настоящему Договору.

2.3.1. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома Перечень работ и услуг может быть изменен.

Инициатором изменения Перечня работ и услуг, оказываемых по настоящему Договору, может быть совет многоквартирного дома.

Совет многоквартирного дома, проект изменений в Перечень работ и услуг, оказываемых по настоящему Договору, с учетом предложений и экономическим обоснованием, подготовленных Управляющей организацией, выносит данный проект изменений на утверждение общим собранием собственников помещений в доме. В данном случае, соответственно пересматривается размер платы за жилое помещение.

2.3.2. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом требований, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющая организация вправе осуществлять капитальный ремонт общего имущества по отдельному договору.

2.4. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием является: на системах горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль в квартире); на системе канализации – плоскость раструба тройника на центральном стояке в квартире; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.); по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

При индивидуальной системе отопления граница ответственности определяется в соответствии с подпунктом д) пункта 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Принять на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:

3.1.2. Представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контролирурующих, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.1.3. Обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, по предоставлению коммунальных услуг (холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению), организации выполнения работ по капитальному ремонту, на основании решения общего собрания собственников помещений в доме, путем заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов в целях оказания коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению.

3.1.3.1. Предоставлять коммунальные услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению с момента

заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку соответствующих коммунальных ресурсов.

Качество предоставляемых коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, приведенным в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354.

3.1.3.2. Производить расчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе на общедомовые нужды, в порядке, предусмотренном разделом VI Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 № 354.

3.1.3.3. Осуществлять порядок учета коммунальных услуг с использованием приборов учета, основания и порядок проведения проверок состояния приборов учета и правильности снятия их показаний, в соответствии с требованиями раздела VII Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 № 354.

3.1.3.4. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-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.

3.1.4. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных, коммунальных и прочих услуг.

3.1.5. Принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам.

3.1.6. Исполнять функции по начислению, сбору, расщеплению и перерасчету платежей Собственников за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.7. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

Устанавливать факт предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, предусмотренном разделом X Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354.

3.1.8. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников.

3.1.9. Подготавливать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчету расходов на их проведение, а также подготавливать предложения Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчету расходов на их проведение.

3.1.10. Проверять техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

3.1.11. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества.

3.1.12. Рассчитывать размеры платежей, сборов и взносов для каждого Собственника.

3.1.13. Принимать и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.14. Хранить копии право устанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

3.1.15. Принимать и рассматривать обращения, заявления, жалобы и претензии Собственников, в срок, не превышающий 30-ти календарных дней. Ответ на обращения, заявления, жалобы и претензии оформляется в письменном виде и направляется по адресу, указанному в соответствующем обращении.

3.1.16. Обеспечивать регистрационный учет граждан по месту жительства и по месту пребывания, выдавать гражданам справки и иные документы в пределах своих полномочий.

3.1.17. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию.

3.1.18. Предлагать собственникам помещений в многоквартирном доме перечень мероприятий по энергосбережению, и в случае принятия собственниками на общем собрании соответствующих решений, принимать все необходимые меры по их реализации.

3.1.19. Выполнять решения Собственников по распоряжению общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками.

3.1.20. Составлять перечень общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.1.21. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

3.1.22. Предоставлять услуги по круглосуточному аварийно-диспетчерскому обслуживанию многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственника (ов) и пользующихся помещением (ями) в многоквартирном доме лиц заявки, устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные законодательством.

3.1.23. Оказывать прочие услуги Собственникам за счет их средств.

3.1.24. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платы Собственников за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение третьими лицами договорных обязательств.

3.1.25. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Отчет предоставляется устно на общем собрании Собственников помещений, а если такое собрание в указанный срок не проводится, в письменном виде. В отчете указывается:

а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от Собственников помещений в многоквартирном доме средств, в качестве платы за жилое помещение, и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением многоквартирным домом;

б) соответствие фактического перечня объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в жилом доме перечню, указанному в Приложении № 2 настоящего Договора;

в) о случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

г) о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;

д) о произведенных расчетах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа.

е) количество предложений, заявлений и жалоб Собственников помещений в жилом доме и принятых мер по устранению указанных в них недостатках в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

3.1.26. На основании данных о правоустанавливающих документах на помещения в многоквартирном доме, представляемых их собственниками, вести Реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Организовывать выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему, а в случае принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме капитальному ремонту, в полном объеме, путем привлечения третьих лиц, имеющих навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению, принимать меры в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги.

3.2.5. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.2.6. Организовать ведение подомового учета доходов и расходов по каждому многоквартирному дому, находящемуся в ее управлении.

3.2.7. Инвестировать средства, собранные в счет платы за жилое помещение, в общее имущество других многоквартирных домов, с их последующим возмещением собственниками данного имущества.

3.2.8. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, на компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

3.2.9. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.10. Для контроля за правильностью снятия показаний и работоспособности индивидуальных приборов учета Управляющая организация направляет своего представителя с периодичностью не реже 1 раза в 6 месяцев. Собственник обязан предоставить доступ к приборам учета представителям Управляющей организации при предварительном уведомлении и наличии у них служебных удостоверений. В случае отличия зафиксированных актом проверки показаний индивидуального прибора учета от показаний, занесенных потребителем в платежный документ, акт является основанием для пересчета платы за фактически потребленные коммунальные услуги.

3.2.11. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях и порядке, предусмотренных разделом XI Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.3. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.4. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, в том числе соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

3.3.5. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.6. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовывать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении.

3.3.7. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, только после государственной регистрации права собственности на помещение.

3.3.8. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.9. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования, других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.10. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно, в период с 23-го по 25-е число текущего месяца, снимать его показания и передавать полученные показания управляющей организации или уполномоченному ей лицу.

3.3.11. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение, в случае временного отсутствия Собственника на случай необходимости проведения аварийных работ.

3.3.12. Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.14. В течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

3.3.15. В течение 3(трех) календарных дней с момента регистрации известить Управляющую организацию об изменении количества проживающих в помещении лиц.

3.3.16. При отчуждении помещения третьим лицам, обеспечить заключение с ним договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома на условиях настоящего Договора с Управляющей организацией в течение 3(трех) дней с момента передачи права собственности на помещение.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль, за деятельностью Управляющей организации согласно действующему законодательству Российской Федерации, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества многоквартирного дома;
- контролировать оказание услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;
- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах, предоставленных полномочий в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу дома, а также иного общего имущества дома.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

3.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг, подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

4.1. Плата за жилое помещение для Собственника определяется, исходя из Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.1. Размер платы за жилое помещение определяется исходя из занимаемой Собственником общей площади помещения в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома на срок не менее чем один год.

4.2.1. В случае не принятия собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер платы устанавливается органами местного самоуправления с учетом федеральных стандартов, установленных Правительством Российской Федерации.

4.3. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом включается в структуру платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Экономически обоснованный размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом составляет 15 % от фактического среднемесячного объема доходов, получаемых Управляющей организацией.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном разделом IX Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

Если начисленный Собственнику размер платы за коммунальную услугу, предоставленную в жилом помещении, в каком-либо расчетном периоде превысит более чем на 25 процентов размер платы за коммунальную услугу, начисленный за аналогичный расчетный период прошлого года, то Управляющая организация обязуется предоставить Собственнику возможность внесения платы за такую коммунальную услугу в рассрочку на условиях, указанных в пункте 72 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и

пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354.

4.4.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

4.4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

4.5. Собственник вносит плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги, ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, путем рассылки в почтовый ящик, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организации.

4.6. В случае неполучения Собственником платежного документа за содержание и ремонт жилого помещения, по независящим от Управляющей организации причинам, Собственник самостоятельно производит оплату в кассу Управляющей организации в срок до десятого числа месяца, следующего за истекшим.

4.7. На момент подписания настоящего Договора плата за жилое помещение установлена в размере 17 руб. 61 коп. за 1 квадратный метр общей площади занимаемого помещения в многоквартирном доме в месяц.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

5.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.3. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по настоящему Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен настоящий Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, и непринятия мер Собственниками по надлежащему содержанию своего имущества, Управляющая организация не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий Договор заключается на срок с «09» июня 2015 года по «31» мая 2016 года.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

6.4. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выборе иной управляющей организации, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

8.2. Информационное взаимодействие между управляющей организацией и собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме путем размещения информации на официальном сайте в сети Интернет по адресам: www.reformagkh.ru, и www.gter2.ru, путем размещения объявлений на подъездах дома, на информационных стендах в офисах управляющей организации и подрядных организациях, размещения информации в платежных квитанциях, а также через советы многоквартирных домов.

8.3. Подписывая настоящий Договор, Собственник жилого (нежилого) помещения в соответствии со статьей 9 Федерального закона № 152 «О персональных данных» дает согласие на обработку своих персональных данных.

8.4. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный, либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

8.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью.

Приложение № 1 Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 Перечень работ и услуг, оказываемых по Договору управления многоквартирным домом.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Собственник(и) _____ _____ Дата рождения: _____ (для физического лица) Паспорт: _____ № _____, выдан _____ Адрес регистрации: _____ _____ ИНН _____ Платежные реквизиты для юридического лица: _____ _____ / _____ / (подпись) М.П. « _____ » _____ 20 _____ года	Управляющая организация ООО «Мой дом» Юридический адрес: 600031, г. Владимир, Суздальский проспект, д. 3 - 325 Фактический адрес: 600031, г. Владимир, Суздальский проспект, д. 3 - 325 ОГРН _____ ИНН _____ / КПП _____ р/счет _____ в _____ БИК _____ Кор/счет _____ Директор  М.П. « 26 » мая 2015 года
--	---

**Состав и техническое состояние
общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Владимир, ул. Большая Нижегородская, д. 105**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	ул. Б.Нижегородская, д. 105	
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	33:22:00000:000:5569/1:0105	
3	Серия, тип постройки	-	
4	Год постройки	1954	
5	Степень износа по данным государственного технического учета	45.00%	
6	Степень фактического износа	45.00%	
7	Год последнего капитального ремонта	не проводился	
8	Количество этажей	1	
9	Наличие подвала	нет	
10	Наличие цокольного этажа	нет	
11	Наличие мансарды	нет	
12	Наличие мезонина	нет	
13	Количество квартир	1	
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	нет	
15	Строительный объем	187.00	куб. м
16	Площадь:		
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	43.3	кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	43.3	кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	-	кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	-	кв. м
17	Количество лестниц	-	шт.
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	-	кв. м
19	Уборочная площадь общих коридоров	-	кв. м
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	-	кв. м
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	597.0	кв. м
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	33:22:32091:4	

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	бутовый, ленточный	исправное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	шлакоблочные (толщ.40см)	исправное
3	Перегородки	деревянные	исправное
4	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	деревянные утепленные	исправное
5	Крыша	скатная, шифер	исправное
6	Полы	деревянные окрашены	исправное
7	Проемы окна двери (другое)	2-хстворные филенчатые	исправное исправное
8	Отделка внутренняя наружная (другое)	штукат.,обои, окраска штукатурка	исправное исправное
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	газовая колонка телефон радио приточная	исправное исправное исправное исправное
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ (другое)	централизованное централизованное поквартирное централизованное централизованное автономное	Исправное Исправное Исправное Исправное Исправное Исправное
11	Крыльца	1	Исправное
12	Другое		

ПЕРЕЧЕНЬ

Работ и услуг, оказываемых по Договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Владимир, ул. Большая Симбирская, 105

№ п/п	Вид работ	Состав работ	Периодичность выполнения
1	2	3	4
1.	Технические осмотры жилых домов	1. Выполнение общих плановых осмотров – весной, осенью до начала отопительного сезона.	2 раза в год
		2. Выполнение осмотров вентиляционных каналов, дымоходов.	2 раза в год
		3. Выполнение осмотров инженерных сетей и оборудования в подвалах, чердаках и других местах общего пользования.	2 раза в год
		4. Проведение технических осмотров стационарных электроплит.	1 раз в год
		5. Проведение технических осмотров внутридомовых газовых сетей и оборудования.	1 раз в год
		6. Проведение внеочередных осмотров конструктивных элементов зданий, инженерных сетей и оборудования.	По мере необходимости
2.	Работы, выполняемые при проведении технических осмотров жилых домов	1. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов; набивка сальников; мелкий ремонт теплоизоляции; устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотделителей, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры).	По мере выявления неисправностей (в том числе по обращениям жителей)
		2. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах; уплотнение стонов; зачеканка растрескавшихся; устранение засоров канализационных стояков, других общедомовых участков систем канализации (кроме квартирных отводов); регулировка смывных бачков).	По мере выявления неисправностей (в том числе по обращениям жителей)
		3. Устранение незначительных неисправностей в системах электроснабжения в местах общего пользования (ремонт электропроводки; смена	По мере выявления неисправностей (в том числе по

№ п/п	Вид работ	Состав работ	Периодичность выполнения
		и ремонт выключателей, розеток).	обращениям жителей)
		4. Проверка исправности канализационных вытяжек.	По мере выявления неисправностей (в том числе по обращениям жителей)
		5. Проверка исправности вентиляционных каналов, дымоходов.	2раза в год
		6. Проверка заземления ванн.	1 раз в год
		7. Ремонт печей.	По мере выявления неисправностей (в том числе по обращениям жителей)
		8. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой свищей участков гребней в местах повреждения кровли.	По мере выявления неисправностей (в том числе по обращениям жителей)
3.	Работы по контролю объемов качества предоставляемых коммунальных услуг	1. Учет объемов предоставляемых коммунальных услуг по общедомовым приборам учета.	По графику
		2.Снятие показаний объемов предоставляемых коммунальных услуг по общедомовым приборам учета.	По графику
		3. Оформление и составление актов при нарушении качества или порядка предоставления жилищно-коммунальных услуг.	По мере необходимости
4.	Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к сезонной эксплуатации	1. Промывка, опрессовка, регулировка систем центрального отопления, в т.ч. тепловых узлов; консервация систем центрального отопления после окончания отопительного сезона.	1 раз в год
		2. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.	1 раз в год
		3. Восстановление нарушенной теплоизоляции трубопроводов.	По мере необходимости
		4. Ремонт дверей, окон в местах общего пользования, в т.ч. остекление.	По мере необходимости
		5. Утепление чердаков, подвалов зданий.	По мере необходимости

№ п/п	Вид работ	Состав работ	Периодичность выполнения
		6. Укрепление, ремонт парапетов, парапетных ограждений, устройств заземления зданий.	По мере необходимости
		7. Прочистка ливневой канализации дома, очистка желобов и воронок организованного водостока, укрепление и ремонт водосточных труб.	По мере необходимости
		8. Ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов и дымоходов.	1 раз в год
		9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.	1 раз в год
		10. Осмотр и ремонт печей.	1 раз в год
		11. Восстановление нарушенных участков отмостки здания.	По мере необходимости
5.	Прочие работы	1. Очистка кровель от снега, наледи, мусора.	По мере необходимости
		2. Очистка и промывка систем мусоропровода.	2 раза в год
		3. очистка от мусора подвалов, чердаков.	По мере необходимости
		4. Дератизация и дезинфекция подвалов, технических подполий, других мест общего пользования.	По мере необходимости
		5. Восстановление номерных знаков и аншлагов на домах.	По мере необходимости
		6. Уборка и очистка придомовой территории (согласно техническим паспортам на дома), сбор и вывоз бытовых отходов.	Постоянно
		7. Уход за зелеными насаждениями на придомовых территориях (покос травы, обрезка деревьев, кустарников).	По мере необходимости
		8. Ремонт и содержание малых архитектурных форм на придомовых территориях.	По мере необходимости
		9. Ремонт и содержание асфальтобетонных покрытий в пределах придомовых территорий.	По мере необходимости
		10. Ремонт и содержание наружного освещения входов в подъезды.	По мере необходимости

ПЕРЕЧЕНЬ

РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ЖИЛЫХ ДОМОВ

№ п/п	Вид работ	Состав работ
1.	Работы, выполняемые по ремонту фундаментов и подвальных помещений	<p>1. Заделка, расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментных стен.</p> <p>2. Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления.</p> <p>3. Восстановление гидроизоляции фундаментов.</p> <p>4. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное).</p> <p>5. Смена отдельных участков ленточных, столбчатых фундаментов под деревянными зданиями.</p> <p>6. Устройство и восстановление вентиляционных продухов.</p> <p>7. Ремонт отмостки.</p> <p>8. Восстановление приямков, входов в подвалы.</p>
2.	Работы, выполняемые по ремонту стен	<p>1. Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки, перекладка отдельных участков кирпичных стен.</p> <p>2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.</p> <p>3. Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен.</p> <p>4. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.</p>
3.	Работы, выполняемые при ремонте перекрытий	<p>1. Временное крепление перекрытий.</p>
		<p>2. Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок. Восстановление засыпки и стяжки.</p> <p>3. Антисептирование и противопожарная защита древесины.</p> <p>4. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.</p>
4.	Работы, выполняемые по ремонту крыш	<p>1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков прогонов, лежней, мауэрлатов и обрешетки.</p> <p>2. Антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций.</p> <p>3. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытие парапетов,</p>

№ п/п	Вид работ	Состав работ
		<p>колпаки и зонты над трубами.</p> <p>4. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий по фасаду.</p> <p>5. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.</p> <p>6. Частичная замена рулонного ковра.</p> <p>7. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.</p> <p>8. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров для радиостоек, устройств заземления здания.</p>
5.	Оконные и дверные заполнения	<p>1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.</p> <p>2. Смена оконных и дверных приборов, установка пружин, доводчиков, упоров в местах общего пользования.</p>
6.	Перегородки	<p>1. Укрепление, усиление, заделка трещин, смена отдельных участков перегородки.</p>
7.	Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, балконами верхних этажей	<p>1. Укрепление, усиление, заделка трещин, смена отдельных участков перегородок.</p> <p>2. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.</p> <p>3. Частичная замена и укрепление металлических перил.</p> <p>4. Частичная замена и укрепление элементов деревянных лестниц.</p> <p>5. Срезка балконных плит, козырьков и зонтов в случае их аварийного состояния.</p> <p>6. Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и балконами верхних этажей.</p>
8.	Полы	<p>1. Замена отдельных участков покрытия полов в местах общего пользования.</p>
9.	Печи	<p>1. Все виды работ по устранению неисправностей печей.</p> <p>2. Перекладка отдельных участков труб, патрубков, боровов.</p>
10.	Работы, выполняемые по внутренней отделке	<p>1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами с последующей побелкой и покраской в местах общего пользования.</p> <p>2. Все виды малярно-штукатурных работ в местах общего пользования; а также в квартирах устранения после аварийных ситуаций, произошедших не по вине проживающих.</p>
11.	Работы, выполняемые по наружной отделке	<p>1. Восстановление участков штукатурки и облицовки на фасадах зданий.</p>
		<p>2. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных</p>

№ п/п	Вид работ	Состав работ
		деталей. 3. Частичный ремонт фасадов зданий.
12.	Работы, выполняемые по ремонту внутридомовых систем центрального отопления	1. Смена отдельных участков трубопроводов, отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры. 2. Установка (при необходимости) воздушных кранов. 3. Утепление труб, расширительных баков. 4. Смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников, гидравлические испытания систем. 5. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности. 6. Восстановление разрушенной тепловой изоляции. 7. Промывка радиаторов и в целом системы центрального отопления. 8. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
13.	Работы, выполняемые по ремонту внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации	1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, ревизий. 2. Смена отдельных фасонных частей, сифонов, трапов в местах общего пользования. 3. Ремонт и прочистка водонагревателей. 4. Ремонт и замена внутренних пожарных кранов. 5. Ремонт внутренних водостоков. 6. Ремонт и замена вентиляей. 7. Ремонт сантехнического оборудования. 8. Замена сантехнического оборудования в местах общего пользования. 9. Ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.
14.	Работы, выполняемые по ремонту систем электроснабжения	1. Замена неисправных участков электрической сети здания в местах общего пользования. 2. Ремонт и замена внутридомовых электротехнических изделий, устройств, оборудования в местах общего пользования. 3. Ремонт и замена отдельных элементов электроплит.
15.	Работы, выполняемые по внешнему благоустройству жилых домов	1. Ремонт входных площадок, отмосток. 2. Ремонт оборудования и сооружений детских, спортивных и хозяйственных площадок на придомовых территориях.

№ n/n	Вид работ	Состав работ
		3. Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, площадок, газонов, клумб, зеленых насаждений на придомовых территориях.
16.	Разные работы	1. Укрепление и восстановление аншлагов, номерных знаков, флагодержателей на домах. 2. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал. 3. Восстановление переходов через инженерные коммуникации на чердаках и в подвалах домов. 4. Регулировка, наладка и ремонт систем автоматического управления инженерным оборудованием, систем диспетчеризации, дымоудаления и пожаротушения. 5. Ремонт, техническое освидетельствование лифтов.
		6. Ремонт и проверка общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг. 7. Ремонт устройств для крепления радиостоек, телевизионных антенн коллективного пользования.

Примечания: 1. Смена изношенных конструкций, деталей, узлов в процентах от общего объема их в жилом доме не должна превышать:

для кровельных покрытий – 50%;

для остальных конструкций, отделочных покрытий и инженерного оборудования – 15 %.

2. При очередном плановом текущем ремонте допускается выполнять работы по капитальному ремонту элементов здания, если их производство не может быть отложено до очередного капитального ремонта.

3. В случае аварий инженерных коммуникаций, оборудования, строительных конструкций их устранение производится за счет средств текущего ремонта объектов жилищного фонда (при отсутствии данного объекта в плане капитального ремонта жилищного фонда).

4. В жилых помещениях производится ремонт и замена сантехнического, электротехнического и другого оборудования, предусмотренного проектом или установленного по согласованию с жилищным предприятием.

5. Планирование объемов работ по текущему ремонту жилых домов на текущий месяц производится в пределах средств, предусмотренных в действующем тарифе на содержание и ремонт жилья для проведения данного вида работ.