ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № 36 по ул. Адмирала Горшкова в г. Владивостоке

г. Владивосток «___» августа 2015 года

Собственник (-и) квартиры №_____ многоквартирного дома № 36 по ул. Адмирала Горшкова в г.Владивостоке, _____
_____,
именуемый (-ые) в дальнейшем **Собственник** с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Наш Город» в лице генерального директора Величко Ирины Олеговны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая компания**, с другой стороны, именуемые далее «Стороны» заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор является договором смешанного вида и заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме, которые определены в решении общего собрания от «____» августа 2015 г.
1.2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.

2. Предмет договора.

2.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей компанией, в течение согласованного с Собственником срока за плату, услуг по управлению, услуг и работ по надлежащему содержанию, ремонту (текущему и капитальному) общего имущества многоквартирного дома и предоставлению жилищных услуг в многоквартирном доме № 36 по ул. Адмирала Горшкова в г. Владивостоке, а также осуществление иной, направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности.
2.2. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на основании решения, оформленного протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
2.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома и перечень работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплутационной ответственности указаны в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.
2.5. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом (оборудованием) в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) Собственника;
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках (радиаторы отопления не являются общим имуществом многоквартирного дома);
- на системе водоотведения (канализации) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире) Собственника;
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик является личным имуществом Собственника помещения.
2.6. Управляющая компания вправе выполнять работы и оказывать услуги, в части, пропорциональной фактическому поступлению денежных средств в качестве платы за управление, содержание, регистрационный учёт граждан и ремонт общего имущества многоквартирного дома от Собственника.

2.7. Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя следующие обязательства:
2.7.1. Осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от собственного имени, но за счет Собственника.
2.7.3. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями.
2.7.4. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.
2.7.5. Осуществлять деятельность по уборке земельного участка, в пределах границ, определенных распоряжением администрации города Владивостока об утверждении схемы земельного участка на кадастровом плане территории многоквартирного дома.
2.7.6. Осуществлять начисление, сбор, распределение и перерасчет обязательных и иных платежей Собственника с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.
2.7.7. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принимать участие в составлении соответствующих актов.
2.7.8. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу Собственнику.
2.7.9. Подготавливать предложения Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.
2.7.10. Подготавливать предложения по планируемым работам и/или услугам, касающимся управления, содержания, регистрационного учёта граждан, текущего (капитального) ремонта общего имущества многоквартирного дома на очередной год.
2.7.11. Осуществлять расчеты размеров платежей для каждого собственника.
2.7.12. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
2.7.13. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющей компанией обязательств) обращений и жалоб Собственника.
2.7.14. Определять перечень мероприятий по ресурсосбережению.
2.7.15. Информировать Собственника и лиц, пользующихся их помещениями, муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройстве помещений.
2.7.16. Представлять интересы Собственника в органах государственной и муниципальной власти без специальных доверенностей.
2.7.17. Совершать другие юридически значимые и иные действия, предусмотренные действующим законодательством, направленные на управление многоквартирным домом.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая компания обязуется:
3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
3.1.2. В течение срока действия настоящего Договора оказывать Собственнику услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанном в Приложении № 2 к настоящему Договору и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, пропорционально денежным средствам, поступившим от Собственника.
В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, проводить работы по содержанию и текущему (капитальному) ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.
3.1.4. Истребовать у предыдущей управляющей организации или Товарищества собственников жилья

техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования – восстановить документацию. Расходы Управляющей компании, понесенные на изготовление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

3.1.5. Обеспечить выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, заказываемых Собственником сверх перечня, указанного в Приложении № 2, а также обслуживание помещений Собственника в многоквартирном доме за счет дополнительной оплаты в соответствии с ценами и тарифами, утвержденными Управляющей компанией.

3.1.6. Представлять и отстаивать интересы Собственника перед ресурсоснабжающими организациями в бесперебойной подаче в помещение Собственника коммунальных ресурсов надлежащего качества и в необходимых объемах.

3.1.7. Обеспечивать, через деятельность специализированных организаций, бесперебойную работу лифтов, своевременный вывоз твердых бытовых отходов, обслуживание коллективных приборов учета и другого оборудования многоквартирного дома.

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

3.1.9. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника. Представитель Управляющей компании обязан прибыть на место причинения ущерба для составления акта в день поступления заявки от Собственника, либо в следующий рабочий день.

3.1.10. 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 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 регистрационного учёта граждан.

3.1.11. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.1.12. Не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников помещений.

В случае положительного решения собственников помещений, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей компании, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей компании, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.13. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника.

3.1.14. 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 многоквартирного дома.

3.1.15. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

3.1.16. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 20 дней со дня получения письменного заявления Собственника, включая заявление, направленное на электронную почту или телефон-факс Управляющей компании, информировать Собственника о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.17. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу (Председателю совета дома) результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг), необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты.

3.1.18. Открыть и вести лицевой счёт дома, на который зачисляются все платежи, осуществляемые собственниками по настоящему договору, вести учет начисленных, поступивших и расходуемых денежных средств по статьям.

3.1.19. Ежеквартально, не позднее 15 числа предоставлять уполномоченному для этого собственнику (Председателю совета дома) информацию о начислениях, оплате собственниками и должниках по оплате услуг по содержанию и текущему ремонту мест общего пользования, проведенных работах по дому за предыдущий месяц.
3.1.20. Ежегодно отчитываться о финансово – хозяйственной деятельности по дому перед общим собранием собственников. В отчете указываются: сумма средств собственников, начисленных и поступивших управляющей компании в отчетный период, перечень, количество услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанным в настоящем Договоре, а также сумма средств, накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества (по решению общего собрания собственников помещений).
3.1.21. Производить начисление и сбор платежей, установленных в п. 4.2. настоящего Договора. Своевременно, не позднее 10 числа каждого месяца, предъявлять Собственнику к оплате счет-квитанцию по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме через почтовый ящик.
3.1.22. По требованию Собственника производить сверку платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или настоящим Договором неустоек (штрафов, пеней).
3.1.23. Использовать поступающие денежные средства от Собственника исключительно на управление, содержание, регистрационный учёт граждан и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
3.1.24. Информировать Собственника через «Объявления», размещаемые на информационных стендах многоквартирного дома о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг согласно информации, полученной от ресурсоснабжающих организаций.
3.1.25. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

3.2. Управляющая компания вправе:
3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
3.2.2. Производить выбор исполнителей (подрядчиков) по оказанию услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременному выполнению и стоимости работ и услуг.
3.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации) и электроснабжения в помещении Собственника.
3.2.4. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных систем и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом других организаций, подписывать все необходимые документы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.
3.2.5. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. При наличии у Собственника задолженности по оплате, принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.
3.2.6. Составлять перечень необходимых капитальных ремонтных работ многоквартирного дома, его инженерного оборудования для утверждения на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.
3.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

3.3. Собственник обязуется:
3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование до границы с общим имуществом многоквартирного дома, и в сроки, установленные жилищным законодательством. Не захламлять помещения общего пользования, выносить твёрдые бытовые отходы и крупногабаритный мусор только в специально оборудованные места. Строительный мусор вывозить самостоятельно и за счёт своих средств.
3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно - гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
3.3.4. В течение 10 дней предоставлять Управляющей компании сведения:
- о наличии льгот для расчетов платежей за услуги по Договору.
- о смене Собственника, Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Предоставлять Управляющей компании документы, подтверждающие смену Собственника или владельца помещения.
3.3.5. При планировании отсутствия в помещении на срок более 2-х суток перекрывать все отсечные вентили на трубопроводах горячей и холодной воды, отключать от сети электробытовые приборы.
3.3.6. При временном неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые при необходимости обеспечат доступ в помещение(я) Собственника.
3.3.7. Своевременно и полностью до 10 числа каждого месяца, следующего за расчетным, производить оплату по счет – квитанции, предоставляемой Управляющей компанией.
3.3.8. Предоставлять возможность Управляющей компании своевременно обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации) и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение, имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей компании и исполнителей.
3.3.9. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией.
3.3.10. Не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей компанией.
3.3.11. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования многоквартирного дома.
3.3.12. Не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.
3.3.13. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.
3.3.14. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.
3.3.15. Немедленно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.
3.3.16. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления, и, в необходимых случаях, без согласования с Управляющей компанией.
3.3.17. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
3.3.18. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.
3.3.19. Использовать жилое помещение только для проживания. Содержать в чистоте и порядке жилое помещение, балконы и лоджии, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.
3.3.20. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию и мусоропровод, а в случае засорения канализации или мусоропровода по его вине – возместить фактические расходы Управляющей Компании по ликвидации засора.
3.3.21. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной

безопасности.
3.3.22. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.
3.3.23. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.
3.3.24. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.
3.3.25. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, указанные работы проводятся за счет Собственника.
3.3.26. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
3.3.27. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно - правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.4. Собственник имеет право:
3.4.1. На оказание услуг по управлению, содержанию, регистрационному учёту граждан и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме по согласованным с собственниками помещений и Управляющей кампанией перечням, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, в пределах суммы средств, полученной Управляющей компанией в качестве платы за эти услуги и работы.
3.4.2. Поручать Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных систем и оборудования между общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме и имуществом других организаций, подписывать все необходимые документы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, выполнять обязанности организации, эксплуатирующей тепловые энергоустановки, в соответствии с действующими правилами и нормами.
3.4.3. Участвовать, совместно с другими собственниками помещений, в определении общего имущества многоквартирного дома, в составлении перечня услуг по содержанию и плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении состава, перечня и планов работ. Предлагать Управляющей организации исполнителей (подрядчиков) на оказание услуг по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
3.4.4. На снижение платы за некачественно, не полно и несвоевременно оказанные услуги по содержанию и невыполненные работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, установленном Правительством РФ.
3.4.5. Требовать от Управляющей компании производить начисления за управление, содержание, регистрационный учёт граждан и ремонт общего имущества в многоквартирном доме с учетом имеющихся у членов семьи Собственника льгот, в порядке, установленном Правительством РФ.
3.4.6. Получать достоверную информацию относительно состояния многоквартирного дома и требуемых ремонтных работ.
3.4.7. В случае необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.
3.4.8. Получать достоверную информацию о финансово- хозяйственной деятельности по дому.
3.4.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации и города Владивостока применительно к настоящему Договору.

4. Цена и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.
Цена договора подлежит изменению один раз в год в соответствии с п. 4.2.2.-4.2.4. настоящего договора. Стоимость вознаграждения Управляющей компании составляет 10 % от суммы начислений по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

4.2. Цена настоящего Договора за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома на момент его подписания определяется в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учётом предложений Управляющей компании.
4.2.1. Если размер вносимой нанимателями жилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной в п. 4.2. настоящего договора, оставшаяся часть платы вносится собственником муниципальных помещений Управляющей компании в согласованном с ней порядке.
4.2.2. Ежегодно в течение первого квартала Собственники обязаны утвердить размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на текущий год с учетом предложений Управляющей компании в соответствии с п. 7 ст. 156 ЖК РФ.
4.2.3. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
4.2.4. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежного документа (счета-квитанции). В случае предоставления платежного документа позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.
4.2.5. В выставляемом Управляющей компанией платежном документе (счете-квитанции) указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; размер платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, регистрационный учёт граждан с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества многоквартирного дома за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, регистрационному учёту граждан, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома; дата создания платежного документа.
4.2.6. Собственники вносят плату за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указанными в едином платежном документе.
4.2.7. Не использование помещений Собственником не является основанием для не внесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.
4.2.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае устранения выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника.
4.2.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
4.2.10. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании платежные документы (счет-квитанцию).

4.3. Порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома:
4.3.1. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома вносится Управляющей компании Собственниками на основании платежных документов, выставляемых Управляющей компанией в адрес соответствующих плательщиков.
4.3.2. Расчетный период для оплаты работ по договору устанавливается в один календарный месяц. Срок внесения платежей – до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.3.3. Не использование помещений не является основанием для не внесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.
4.3.4. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей компанией определяется в соответствии с действующим законодательством.
4.3.5. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
5.1.2. Управляющая компания несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.
5.1.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленными ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.
5.1.4. Собственник, заключивший договор аренды (социального найма) помещения несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения арендатором (нанимателем) обязанности по оплате услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
5.2. Условия освобождения от ответственности:
5.2.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
5.2.2. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании, не предусмотренным настоящим Договором.
Управляющая компания не несет ответственность:
- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- за противоправные действия (бездействия) собственников помещений и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за использование собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- за не исполнение собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей компании и при невозможности предусмотреть или устранить ее причины (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:
а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.
5.2.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.
Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки уполномоченных органов.

6. Порядок разрешения споров.

6.1. Все споры и разногласия, возникшие из исполнения Сторонами условий настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.
6.2. Обращения Собственников по фактам несоблюдения условий Договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. Ответ по результатам рассмотрения обращения предоставляется Собственнику Управляющей компанией не позднее 20 дней с момента регистрации письменного обращения Собственника.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по Договору управления. Порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора.

7.1. Контроль осуществляется путем:
- подписания уполномоченным лицом (Председателем совета дома) актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей компанией;
- предоставления отчетности Управляющей компанией;
- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с Управляющей компанией сроки;
- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования Управляющей компании на обращения Собственника, с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.
7.2. Если в течение 10 дней Управляющая компания не получила мотивированный отказ или подписанный уполномоченным лицом (Председателем совета дома) акт выполненных работ или оказанных услуг, а также в случае отсутствия уполномоченного лица (Председателя совета дома: командировка, отпуск, болезнь и пр.), Управляющая компания вправе подписать акты выполненных работ или оказанных услуг с любым собственником помещения многоквартирного дома.
В случае не предоставления собственником в течение 10 дней мотивированного отказа от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.
Управляющая компания обязана направлять акт выполненных работ или оказанных услуг уполномоченному лицу (Председателю совета домом) или собственнику надлежащим образом (нарочно или заказным письмом с уведомлением).
7.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:
- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственника за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия Собственника.
7.4. Акт составляется комиссией, состоящей не менее чем из трех человек, обязательно включая представителей Управляющей компании.
7.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).
7.6. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт о нарушении составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт о

нарушении составляется комиссией не менее, чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под роспись.
7.7. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполненных работ и услуг по Договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.
7.8. Управляющая компания представляет Собственнику отчет о выполнении настоящего Договора управления за предыдущий год в течение первого квартала текущего года.

8. Срок действия Договора.

8.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Собственником и вступает в силу с даты подписания Акта приема-передачи многоквартирного дома между Советом дома и Управляющей компанией и действует 1 (один) год.
8.2. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Один экземпляр Договора хранится у Собственника, второй экземпляр Договора хранится у Управляющей компании по месту её нахождения. Управляющая компания обязана однократно выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику помещения.
8.4. В период действия настоящий Договор может быть изменен и/или дополнен только по письменно оформленному согласию сторон.
8.5. В случае окончания срока действия или расторжения Договора Управляющая компания за 30 (Тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать остаток денежных средств на лицевом счете дома, техническую документацию на многоквартирный дом, полученную в период действия Договора, и иные, связанные с управлением таким домом документы, на основании решения общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, либо уполномоченному общим собранием собственнику помещения в таком доме.
8.6. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме.

9. Адреса и реквизиты Сторон:

Собственник квартиры _____ _____ паспорт серия _____№_____ выдан _____ _____«____»_____г. адрес: ул. _____, д. ____, кв._____ _____/_____/ подпись Ф.И.О.	**Управляющая компания** **ООО Управляющая компания «Наш Город»** **Адрес:** 690048, г. Владивосток, ул. Овчинникова, д.4 Телефон: 233-19-90 ИНН/КПП 2537058471/253701001 **Банковские реквизиты:** **Генеральный директор** **_____ /И.О.Величко/**

Собственник квартиры _____ _____ паспорт серия _____№_____ выдан _____ _____«____»_____г. адрес: ул. _____, д. ____, кв._____ _____/_____/ подпись Ф.И.О. Собственник квартиры _____ _____ паспорт серия _____№_____ выдан _____ _____«____»_____г. адрес: ул. _____, д. ____, кв._____ _____/_____/ подпись Ф.И.О.	

Приложение № 1
к Договору от «___» августа 2015 г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, включает конструктивные элементы здания, внутридомовые инженерные системы, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- помещения общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки;
- тепловой пункт и водомерный узел с арматурой и приборами различного назначения;
- стояковые трубы отопления, горячего, холодного водоснабжения и канализации;
- вводные распределительные устройства с общедомовыми электросчётчиками, этажные щиты, стояковая электропроводка;
- земельный участок, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения и элементы благоустройства;
- лифты, лифтовые шахты, машинные отделения, а также другое имущество для обслуживания более одного помещения в доме.

Приложение № 2
к Договору от «__» августа 2015 г.

ПЕРЕЧЕНЬ СОСТАВА И ПЕРИОДИЧНОСТИ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

№	Состав работ	Периодичность выполнения работ
1. **Санитарно-технические работы**		
1.1.	Проведение осмотров (обследований) инженерного оборудования и коммуникаций зданий перед началом отопительного сезона	1 раз в год
1.2.	Осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения	По мере необходимости
1.3.	Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечение их удовлетворительного функционирования. Расконсервирование и ремонт поливочной системы	По мере необходимости
1.4.	Прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске	По мере необходимости
1.5.	Надзор за состоянием водопроводно-канализационной сети внутри здания	2 раза в год
1.6.	Устранение засоров и затоплений в подвальных помещениях здания	По мере необходимости
1.7.	Устранение утечек и неисправностей в сети, не требующих вызова специальных бригад	По мере необходимости
1.8.	Осмотр, обслуживание, ремонт запорной и регулирующей арматуры	2 раза в год
1.9.	Промывка и опрессовка системы отопления	1 раз в год
2. Работы по ремонту электросетей и электрооборудования		
2.1.	Проведение осмотров (обследований) электросетей и электрооборудования в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды)	1 раз в квартал
2.2.	Осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения	По мере необходимости
2.3.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры по сопротивлению проводов	1 раз в три года
3. Сварочные работы		
3.1.	Проведение ежегодных осмотров инженерного оборудования и коммуникаций здания перед началом отопительного сезона в целях выявления течи сварочных швов	1 раз в год
4. Кровельные работы		
4.1.	Проведение осмотров в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды)	2 раза в год
4.2.	Осмотры конструктивных элементов кровли после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения	По мере необходимости
5. Плотницкие работы		
5.1.	Проведение осмотров деревянных конструкций в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды)	2 раза в год

5.2.	Осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения	По мере необходимости
5.3.	Снятие пружин на входных дверях. Утепление оконных проемов в местах общего пользования, восстановление запорных ручек на окнах.	1 раз в год
5.4.	Укрепление или замена домовых знаков (адресных табличек)	По мере необходимости
6. Ремонтно-строительные работы		
6.1.	Проведение осмотров мест общего пользования, его конструктивных элементов в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды)	2 раза в год
6.2.	Осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения	По мере необходимости
7. Работы по уборке территорий домовладений и МОП		
	Холодный период	
7.1.	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
7.2.	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки после прекращения снегопада
7.3.	Посыпка территории песком	1 раз в сутки во во время гололеда
7.4.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в двое суток во время гололеда
7.5.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада
7.6.	Очистка мусоросборных камер от твердых бытовых отходов, транспортировка в мусоросборные контейнеры. Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
7.7.	Уборка контейнерных площадок (при наличии)	1 раз в сутки
	Теплый период	
7.8.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки
7.9.		

Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см

	1 раз в двое суток (50% территории)	
7.10.	Очистка мусоросборных камер от твердых бытовых отходов, транспортировка в мусоросборные контейнеры. Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
7.11.	Уборка газонов	1 раз в сутки
7.12.	Уборка контейнерных площадок (при наличии)	1 раз в сутки
	Уборка лестничных клеток и лифтовых кабин	
7.13.	Влажное подметание лестничных площадок, тамбуров и маршей нижних трех этажей	Ежедневно, кроме воскресенья и праздничных дней
7.14.	Влажное подметание лестничных	2 раза в

	площадок и маршей выше третьего этажа	неделю
7.15.	Помывка лестничных площадок и маршей в тёплое время года	1 раз в месяц
7.16.	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	Ежедневно
7.17.	Подметание и мытье (в теплый период) крыльца, с применением моющих и дезинфицирующих средств	1 раз в месяц
7.18.	Обметание пыли с потолков, протирка плафонов светильников	1 раз в год
7.19.	Мытье окон	2 раза в год
7.20.	Протирка подоконников, почтовых ящиков	1 раз в месяц
7.21.	Мытьё пола в лифтовых кабинах в тёплое время года	Ежедневно, кроме воскресенья и праздничных дней
7.22.	Подметание пола в лифтовых кабинах в холодное время года	Ежедневно, кроме воскресенья и праздничных дней
7.23.	Вывоз твёрдых бытовых отходов (ТБО)	1 раз в сутки
7.24.	Вывоз крпно-габаритного мусора (КГМ), кроме строительного мусора	По мере необходимости
8. Прочие работы		
8.1.	Приведение в порядок подвальных помещений от случайного мусора	По мере необходимости
8.2.	Удаление с крыши снега	По мере необходимости
8.3.	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	1 раз в год
8.4.	Покос травяного газона	1 раз в месяц в летний период
8.5.	Проведение осмотров мест общего пользования, его конструктивных элементов, состояния облицовки и штукатурки, окрашенных поверхностей мест общего пользования и фасадов в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды)	2 раза в год
8.6.	Осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения	По мере необходимости
8.7.	Проведение дератизации, дезинфекции и дезинсекции по уничтожению грызунов и	По мере необходимо

	насекомых в местах общего пользования, подвалах	сти

Периодичность «ежедневно» - предполагает ежедневную уборку, кроме воскресенья и праздничных дней

ПЕРЕЧЕНЬ
СОСТАВА И ПЕРИОДИЧНОСТИ РАБОТ ПО РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

N п/п	Состав работ	Периодичность выполнения работ
1. Санитарно-технические работы		
1.1.	Ремонт и замена запорной арматуры перед промывкой и гидравлическими испытаниями систем отопления	1 раз в год
1.2.	Покраска металлоконструкций, маркировка трубопроводов и арматуры	1 раз в год
1.3.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации	По мере необходимости
2. Работы по ремонту электросетей и электрооборудования		
2.1.	Ремонт электрооборудования служебных и вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов, чердаков)	По решению общего собрания
2.2.	Ремонт распределительных щитов и вводно- распределительных устройств	По решению общего собрания
2.3.	Ремонт и смена светильников в местах общего пользования	По решению общего собрания
2.4.	Замена ламп накаливания и люминесцентных в местах общего пользования	По мере необходимости
2.5.	Смена автоматов, пакетных переключателей, устройств защитного отключения (УЗО) – в ВРУ, выключателей - в местах общего пользования	По необходимости
2.6.	Смена отдельных участков электропроводки в местах общего пользования	По мере необходимости
2.7.	Восстановление освещения в подвалах, тех. подпольях, технических коридорах	По мере необходимости
3. Сварочные работы		
3.1.	Выполнение аварийной сварки деталей, узлов, конструкций и трубопроводов во всех пространственных положениях сварного шва на заданные размеры	По мере необходимости
3.2.	Замена аварийных участков трубопроводов систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации в местах общего пользования	По мере необходимости
4. Кровельные работы		
4.1.	Локализация протечек, устранение неисправностей в системах организованного водоотлива с кровли	По мере необходимости
5. Малярные работы		
5.1.	Выполнение малярных работ, связанных с устранением неисправностей отдельных конструктивных элементов здания или оборудования в нем	По решению общего собрания
5.2.	Выполнение малярных работ, связанных с ремонтом (покраска, побелка, штукатурка) подъездов и технических помещений и других общедомовых вспомогательных помещений	По решению общего собрания
6. Штукатурные работы		

6.1.	Ремонт штукатурки стен потолков, карнизов, откосов оконных и дверных проемов помещений в местах общего пользования	По решению общего собрания
6.2.	Ремонт цементных полов в подвалах и на лестничных клетках (заделка выбоин)	По решению общего собрания
7. Столярные работы		
7.1.	Работы по поддержанию в исправном состоянии оконных и дверных заполнений и их ремонт в местах общего пользования	По решению общего собрания
7.2.	Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях	По мере необходимости
7.3.	Устранение неисправностей в местах общего пользования по заявкам жильцов	По мере необходимости
7.4.	Обеспечение нормативного температурно-влажностного режима в чердачном и подвальном помещении, в техническом подполье	Постоянно
8. Ремонтно-строительные работы		
8.1.	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы	По решению общего собрания
8.2.	Герметизация межпанельных стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов	По решению общего собрания
8.3.	Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	По решению общего собрания
8.4.	Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	По решению общего собрания