

# ДОГОВОР

управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_

по ул. \_\_\_\_\_

г. Камышин

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью "Ремонтно-эксплуатационное предприятие № 1", именуемое в дальнейшем "**Управляющая организация**", в лице директора Бовина Михаила Васильевича, действующего на основании Устава, протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ г. Камышина от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2011 г., с одной стороны и \_\_\_\_\_ собственник квартиры № \_\_\_\_\_ в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_, расположенном по улице: \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., документ, подтверждающий право собственности № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **Собственник**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Цель договора

Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации, а также обеспечение предоставления коммунальных услуг гражданам. В тексте настоящего Договора используются следующие термины:

**Собственник** - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном законом порядке.

**Пользователи** - члены семей собственников жилых помещений, наймодатели и/или наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

**Общее имущество** - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома определяется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (в редакции Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354).

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме** (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире** - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., который в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и ответственными лицами управляющей организации, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение освещения помещений общего пользования;

в) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) обеспечение вывоза твердых бытовых отходов;

е) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

ж) подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества многоквартирного дома, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт инженерного оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома.

**Акт технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования многоквартирного дома** - документ, отражающий состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего Договора, составляемый при приемке многоквартирного дома в управление Управляющей организацией, а также при расторжении настоящего договора по любому из оснований.

**Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и помещением Собственника (пользователя) является:**

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

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

## 2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключается на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Управляющей организации должны быть переданы техническая документация на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы, в том числе:

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с решением о выборе управляющей организации;
- технический паспорт;
- правоустанавливающие документы на земельный участок (свидетельство о государственной регистрации права, постановление главы города (района) о передаче земельного участка домовладельцам, кадастровый номер участка) с планом границ и благоустройства, а также ситуационный план прилегающих и проходящих по земельному участку инженерных коммуникаций с указанием границ ответственности;
- поэтажные ситуационные планы размещения помещений в зданиях, строениях, сооружениях;
- поэтажные планы расположения внутри домовых сетей, коммуникаций и оборудования;
- акты технического освидетельствования, разрешающие эксплуатацию сетей, коммуникаций и оборудования многоквартирного дома;
- паспорта установленного оборудования, в том числе лифтового хозяйства;
- действующие договоры с организациями – поставщиками коммунальных услуг и иными организациями, осуществляющими обслуживание объектов и территории многоквартирного дома;
- акты разграничения эксплуатационной ответственности за наружные инженерные коммуникации.

2.3. Указанная документация передается Управляющей организации, предыдущей управляющей организацией (организацией – балансодержателем, собственником помещения в этом доме, уполномоченным общим собранием Собственников) по акту приема-передачи с указанием полного перечня передаваемых документов.

2.4. В случае отсутствия каких-либо из вышеперечисленных документов по согласованию сторон документы восстанавливаются за счет предыдущей управляющей организации в течение оговоренного соглашением сторон срока. При невозможности восстановления документации за счет предыдущей управляющей организации, документация принимается Управляющей организацией в имеющемся объеме с соответствующей отметкой в акте. В этом случае Управляющая организация обеспечивает изготовление отсутствующей документации за счет средств, выделенных Собственниками на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

2.5. С момента получения указанной документации или ее изготовления в случае, предусмотренном предыдущим пунктом настоящего договора, Управляющая организация несет ответственность за ее надлежащее состояние и сохранность.

## 3. Предмет договора.

3.1. По настоящему Договору Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по обеспечению предоставления услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников, определенных п.1 настоящего Договора в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором. При выполнении условий настоящего договора кроме положений самого договора, Стороны обязаны руководствоваться Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. Собственники обязуются оплачивать коммунальные услуги и услуги по управлению многоквартирным домом, а также осуществлять платежи на содержание и ремонт общего имущества в порядке, установленном настоящим Договором.

3.3. В случае, если принадлежащее Собственнику помещение передано на законных основаниях в пользование иного лица (по договору социального или коммерческого найма, договору аренды и т.д.), Собственник, в соответствии с заключенным с Пользователем договором, может принять на себя обязательство по обеспечению оплаты коммунальных услуг, услуг по управлению многоквартирным домом и осуществлению платежей на содержание и ремонт общего имущества лицом (Пользователем), в пользование которого передано помещение Собственника.

## 4. Обязанности и права Сторон

### 4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. От имени и за счет Собственников организовывать предоставление коммунальных услуг ресурс снабжающими организациями.

4.1.2. Действуя от своего имени, но за счет и в интересах Собственников:

- своими силами или заключать договоры с подрядными организациями, имеющими надлежащим образом оформленные лицензии, допуски на право осуществления соответствующей деятельности, на предоставление услуг и выполнение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме.

- своими силами или заключать договоры с подрядными организациями на проведение работ по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому.

- осуществлять функции заказчика на выполнение указанных работ, на основе плановых и внеочередных осмотров.

Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и периодичность их выполнения на момент заключения настоящего Договора определяется на основании Приложения № 1 к Решению Камышинской городской Думы от 24.01.2008г. «О размере платы за жилое помещение» и является **Приложением № 1** к настоящему Договору.

Перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и периодичность их выполнения может быть изменен и утвержден решением общего собрания собственников помещений по предложению управляющей организации. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и сроки их выполнения определяются управляющей организацией самостоятельно исходя из технического состояния многоквартирного дома и объема финансирования, поступающего от собственников помещений, в виде платы за содержание и ремонт жилья и средств, образующихся за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг.

В случае, если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об утверждении перечня работ по содержанию общего имущества и (или) периодичности их выполнения, перечень работ по содержанию общего имущества и периодичность их выполнения, определяются управляющей организацией самостоятельно в порядке, предусмотренном «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (в редакции Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354), с учетом объема финансирования указанных работ, поступающего от собственников помещений в виде платы за содержание и ремонт жилья и средств, образующихся за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг.

4.1.3. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования многоквартирного дома, в пределах своей эксплуатационной ответственности.

4.1.4. Принимать меры по устранению снижения качества или отсутствия предоставления коммунальных услуг в течение десяти дней с даты их обнаружения, а в случаях, если они произошли по вине Управляющей организации, то в течение десяти дней их устранить.

4.1.5. Рассматривать в течение тридцати дней жалобы и заявления Собственников и пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг по содержанию и ремонту помещений и коммунальных услуг, давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

4.1.6. В течение семи дней рассматривать обращения Собственников и пользователей помещений, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета.

4.1.7. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации Собственниками и пользователями помещений прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом. Не допускать при исполнении условий договора использование объектов многоквартирного дома в каких-либо целях, способных привести к любому виду ущерба или противоречащих требованиям действующего законодательства

4.1.8. Своевременно информировать Собственников и пользователей помещений:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей за два календарных дня, а также в течение трех часов с момента аварии – об авариях на инженерных сетях и сроках их ликвидации;

- об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги (в случаях изменения нормативно-правовой базы регулирующей порядок оказания и стоимость жилищно-коммунальных услуг, если порядок их оказания и стоимость не определены общим собранием Собственников) в письменной форме или путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

4.1.9. Использовать поступающие денежные средства исключительно на управление, оплату коммунальных услуг, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме Собственника, либо на иные цели, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.10. Представлять Собственнику ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в том числе по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и о выполнении договора управления за истекший год в течение первого квартала следующего года, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего договора.

4.1.11. Управляющая организация может быть наделена иными обязанностями, предусмотренными законодательством и дополнительными соглашениями к настоящему договору.

4.1.12. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии.

4.1.13. Производить начисление, доставку, сбор, расщепление и перерасчет платежей как самостоятельно, так и с привлечением подрядной организации.

### 4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений Собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

4.2.2. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за коммунальные услуги, услуги по управлению многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с действующим законодательством РФ. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или Пользователей помещений.

- 4.2.3. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.
- 4.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственника.
- 4.2.5. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение Собственника работников Управляющей организации, а также иных специалистов подрядных организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло -, водоснабжения, газоснабжения, 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, в рабочее время с 08.00 часов до 17.00 часов, а для ликвидации аварий — в любое время суток.
- 4.2.6. Осуществлять представительство от имени и в интересах Собственника по ранее возникшим договорным отношениям между Собственником и ресурс снабжающими организациями, выражающееся в осуществлении контроля исполнения обязательств этих организаций перед Заказчиком в части предоставления услуг надлежащего качества и количества (при условии их оплаты). Управляющая организация уполномочена выступать от своего имени, в интересах Собственников помещений дома во всех судебных, административных, контрольно-надзорных, правоохранительных органах, в том числе по отношениям Собственников с третьими лицами, возникшими до заключения настоящего Договора, в связи с управлением домом предыдущей управляющей организацией.
- 4.2.7. Приостанавливать или оказывать содействие подрядной или ресурсоснабжающей организации в приостановлении или ограничении подачи Собственнику или Пользователям помещения горячей воды, электрической энергии в порядке установленном действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.2.8. Представить Собственнику к возмещению убытки от уплаты Управляющей организацией штрафных (в том числе административных и судебных) санкций, в том числе за плохое санитарное содержание придомовой территории, перерасход воды и тепловой энергии, невыполнение заявок населения, нарушения при эксплуатации, техническом обслуживании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, нарушения качества и параметров предоставления коммунальных услуг Потребителям, при возникновении этих убытков по вине Собственника или Пользователей помещения Собственника.
- 4.2.9. Осуществлять проникновение в помещение Собственника в случаях и в порядке, установленных частью 3 статьи 3 Жилищного Кодекса РФ и действующим законодательством РФ.
- 4.2.10. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме или при действиях в условиях крайней необходимости перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением Собственников.
- 4.2.11. Проверять в установленном законом порядке соблюдение собственником и членами его семьи, пользователями, нанимателями и временными жильцами правил проживания, пожарной и санитарной безопасности, регистрации по месту жительства и пребывания с составлением соответствующих актов.
- 4.2.12. Выступать инициатором проведения внеочередного, годового общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
- 4.2.13. Получать на свой расчетный счет средства субсидий, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательными актами Волгоградской области и органов местного самоуправления.
- 4.2.14. Выполнять платные заявки по ремонту имущества Собственника (Пользователя), находящегося внутри помещения, ему принадлежащего - в пределах эксплуатационной ответственности Сторон.
- 4.2.15. В случае заключения Управляющей организацией договоров на поставку с поставщиками энергоресурсов и коммунальных услуг (электроэнергия, теплоэнергия, вода, газ) и при поступлении неполной оплаты за энергоресурсы и коммунальные услуги от Собственников и Пользователей помещений в течение трех месяцев, направлять часть денежных средств, поступивших от Собственников и Пользователей помещений в уплату за содержание и текущий ремонт мест общего пользования, на оплату потребленных населением энергоресурсов и коммунальных услуг с последующим уведомлением Собственников.
- 4.2.16. Осуществлять иные, предусмотренные действующим законодательством права, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

### 4.3. Собственник обязан:

- 4.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ и не нарушать прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования. Соблюдать правила общественного порядка в местах общего пользования и на придомовой территории.
- 4.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством.
- Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.
- 4.3.3. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме путем заключения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома и нести самостоятельную ответственность перед Государственной жилищной инспекцией Волгоградской области за допущенные по их вине нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.
- Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.3.4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время. В случае не предоставления доступа в жилое помещение представителям Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций для производства работ на инженерных сетях, входящих в состав общего имущества, Собственник несет полную ответственность за вред, причиненный собственникам помещений, Управляющей организации, возникший в результате возникновения аварийной ситуации на данных сетях (заливы, пожары, и т.д.)
- 4.3.5. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу по телефону 05 (круглосуточно) или в Управляющую организацию (с 08.00 часов до 17.00 часов) о всех неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг,

ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

4.3.6. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим, производить оплату по квитанциям, предоставляемым Управляющей организацией.

Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, указанной в преамбуле настоящего договора, а также плату за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение), в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении, ресурс снабжающих организациям согласно действующим на момент заключения настоящего договора прямым договорным отношениям Собственника и/или Пользователей помещения с ресурс снабжающими организациями.

4.3.7. До вселения в принадлежащее Собственнику помещение или в случаях неиспользования помещения Пользователями помещения нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также оплачивать услуги отопления помещения теплоснабжающей организации.

4.3.8. Уведомлять специализированную организацию (на момент заключения Договора – АУ «МФЦ») нанятую Управляющей организацией для ведения паспортного режима и осуществления регистрационного учета граждан, в 10-дневный срок об изменении количества проживающих совместно с Собственником граждан, возникновении или прекращении права на льготы для расчета платежей за услуги по договору, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем, о проведении с помещением, принадлежащим Собственнику сделок, влекущих смену собственника указанного помещения. Предоставлять для ознакомления Управляющей организации договор купли-продажи помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца, а также документы, подтверждающие наличие льгот.

4.3.9. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, перекрывать краны на газопроводе.

Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации - возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

4.3.10. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования и Правила пожарной безопасности и нести ответственность за их нарушение перед Госпожнадзором. 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 организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

4.3.11. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.3.12. 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 организацией.

4.3.13. Производить за свой счет технические обслуживание, ремонт, поверку исправности и замену индивидуальных приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным уполномоченными органами в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3.14. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

4.3.16. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома или помещений, принадлежащих другим Собственникам от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.17. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

4.3.18. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Волгоградской области и органов местного самоуправления города Камышина применительно к условиям настоящего Договора.

4.3.19. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным Кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

4.3.20. Не предпринимать действий, влекущих нарушение сохранности общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.

4.3.21. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями, принятых на себя обязательств по настоящему Договору, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.22. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

4.3.23. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

4.3.24. Исполнять решения общего собрания собственников, принятых в пределах компетенции.

4.3.25. Предоставлять Управляющей организации необходимые документы для последующего регистрационного учета.

4.3.26. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3.27. Собственник дает согласие на обработку своих персональных данных оператором для осуществления регистрационного учета граждан. На момент заключения Договора оператором по обработке общедоступных данных граждан в соответствии с подпунктом 2 части 1 статьи 3 Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» является АУ «МФЦ».

При обработке персональных данных оператор обязан соблюдать требования Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных», Постановления Правительства РФ от 17.11.2007г. № 781 «Об утверждении Положения об обеспечении безопасности персональных данных при их обработке в информационных системах персональных данных», Постановления Правительства РФ от 15.09.2008г. № 687 «Об утверждении Положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемых без использования средств автоматизации, других действующих федеральных законов и подзаконных актов, регулирующих защиту общедоступных персональных данных граждан при их обработке и распространении.

- 4.3.28. Обеспечить соблюдение требований технического и санитарного состояния помещений, где расположено внутридомовое газовое оборудование (ВДГО) и эксплуатацию газовых приборов в соответствии с их инструкциями;
- 4.3.29. По окончании пользования газом закрыть краны на газовых приборах и перед ними;
- 4.3.30. При неисправности внутридомового газового оборудования, появления в помещении запаха газа немедленно прекратить пользование газовыми приборами, перекрыть краны к приборам и на приборах, открыть окна или форточки для проветривания помещения, вызвать аварийную службу газового хозяйства по телефону 04 (вне загазованного помещения). Не зажигать огня, не курить, не включать и не выключать электроосвещение и электроприборы, не пользоваться электровоззвонками;
- 4.3.31. При обнаружении запаха газа в подвале, подъезде, во дворе, на улице необходимо: оповестить окружающих о мерах предосторожности; сообщить в аварийную газовую службу по телефону 04 вне загазованного места; принять меры по удалению людей из загазованной среды, предотвращение включения и выключения электроосвещения, появлению открытого огня и искры; до прибытия аварийной бригады организовать проветривание помещения;
- 4.3.32. Перед входом в подвалы и погреба или иные помещения, где имеются газопроводы и оборудование, работающее на газе, до включения света или зажигания огня убедиться в отсутствии запаха газа;
- 4.3.33. Не допускать эксплуатацию ВДГО при:
- а) отсутствии или нарушении тяги в дымоходах и вентиляционных каналах;
  - б) неисправном, требующем ремонта ВДГО;
  - в) наличии запаха газа;
- 4.3.34. Не допускать случаев технического обслуживания, ремонта, замены, установки, реконструкции газового оборудования лицами и организациями, не имеющими на это соответствующего допуска.
- 4.3.35. Оберегать от повреждений газовое оборудование и обеспечить целостность пломб на установленном газовом оборудовании и счетчиках.

#### 4.4. Собственнику запрещается:

- 4.4.1. Производить самовольную перекладку газопроводов, установку дополнительного и переустановку имеющегося ВДГО, производить самовольную газификацию помещений (квартиры, жилого дома), переустановку, замену и ремонт газовых приборов, баллонов и запорной арматуры;
- 4.4.2. Осуществлять перепланировку помещения, где установлены газовые приборы, без согласования с соответствующими организациями;
- 4.4.3. Вносить изменения в конструкцию газовых приборов. Изменять устройство дымовых вентиляционных систем. Заклеивать вентиляционные каналы, замуровывать или клеить «карманы» и люки, предназначенный для чистки дымоходов;
- 4.4.4. Отключать автоматику безопасности и регулирования, пользоваться газом при неисправных газовых приборах, автоматике, арматуре и газовых баллонах, особенно при обнаружении утечки газа;
- 4.4.5. Пользоваться газом при нарушении плотности кладки, штукатурки (трещины) газифицированных печей и дымоходов. Самовольно устанавливать дополнительные шиберы в дымоходах и на дым отводящих трубах от водонагревателей;
- 4.4.6. Пользоваться газовыми приборами при закрытых форточках (фрамугах), жалюзийных решетках, решетках вентиляционных каналов, при отсутствии тяги в дымоходах и вентиляционных каналах.
- 4.4.7. Оставлять работающие газовые приборы без присмотра (кроме приборов, рассчитанных на непрерывную работу и имеющих для этого соответствующую автоматику);
- 4.4.8. Допускать к пользованию газовыми приборами детей дошкольного возраста, лиц, не контролирующих свои действия и не знающих правил пользования этими приборами;
- 4.4.9. Использовать газ и газовые приборы не по назначению. Пользоваться газовыми плитами для отопления помещений;
- 4.4.10. Пользоваться помещениями, где установлены газовые приборы, для сна и отдыха;
- 4.4.11. Применять открытый огонь для обнаружения утечек газа (с этой целью используются мыльная эмульсия или специальные приборы).

#### 4.5. Собственник имеет право:

- 4.5.1. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.
- 4.5.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.
- 4.5.3. При условии представления подтверждающих документов, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, в Порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы за услуги по управлению, текущему ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома не производится.
- 4.5.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).
- 4.5.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Волгоградской области, города Камышина, применительно к условиям настоящего Договора.
- 4.5.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации или подрядчиков, работающих по договору с Управляющей организацией.

4.6. Стороны несут ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций в пределах своих границ эксплуатационной ответственности.

## **5. Цена и порядок расчетов**

5.1. Цена договора определяется как размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.2. Собственник или иной Пользователь, производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом;
- другие услуги, если оплата и порядок ее внесения предусмотрены решением общего собрания собственников помещений и (или) настоящим договором.

Обязанность по внесению платы за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги возникает у Собственника с момента начала срока действия настоящего Договора – с «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2011 года.

Обязанность по внесению платы возникает у пользователей жилых и нежилых помещений в соответствии с договорами на право пользования помещениями.

Уклонение от подписания настоящего Договора не освобождает Собственников и Пользователей Помещений от обязанности по внесению платы за управление, содержание и ремонт мест общего пользования и коммунальных услуг.

5.3. Собственники (пользователи) несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

5.4. Плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора составляет \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп. на 1 кв.м общей площади в месяц, утвержденный общим собранием собственников помещений многоквартирного дома (заочная форма), протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, в размере согласно Постановлению Администрации городского округа – город Камышин от 17.07.2009г. №1275-п «Об установлении размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирных домах, которые на собраниях собственников помещений не приняли решение о размерах платы за жилое помещение».

Размер платы за жилое помещение может быть изменен по решению органа местного самоуправления города Камышина либо решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации.

5.5. В состав платы за текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору включается:

- плата за текущий ремонт конструктивных элементов, инженерного оборудования (кроме газового) и объектов благоустройства, а так же за содержание конструктивных элементов и инженерного оборудования (кроме газового), уход за зелеными насаждениями, за содержание и дезинфекцию мест общего пользования – услуги, выполняемые Управляющей организацией или нанятой ею подрядной организацией.

- Плата за содержание придомовой территории, аварийно-диспетчерское обслуживание, техническое обслуживание лифтового хозяйства, за вывоз бытового мусора, за содержание внутридомового газового оборудования – услуги, выполняемые нанятыми Управляющей организацией специализированными подрядными организациями. Вся поступившая плата за данные виды услуг перечисляется непосредственным исполнителям.

5.6. В состав платы за управление жилым фондом по настоящему Договору включается:

- плата за осуществление паспортно-регистрационного учета населения, за функционирование расчетного центра по учету потребителей и начислению жилищно-коммунальных услуг – услуги, предоставляемые специализированным предприятием АУ «МФЦ» по заключенному с ним Управляющей организацией договору.

- Плата за управление многоквартирным домом, связанным с обеспечением организации и контроля за предоставлением услуг Собственникам (Пользователям) помещений по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, иные работы и услуги, связанные с управлением многоквартирным домом и предоставлением жилищно-коммунальных услуг – услуги, оказываемые непосредственно Управляющей организацией.

5.7. Оплата Собственником или иными Пользователями коммунальных услуг и услуг, оказанных по настоящему Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией счета (квитанция). В выставяемом Управляющей организацией счете указываются: размер оплаты за коммунальные услуги и услуги, оказанные по настоящему Договору, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате перечисленных выше услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями настоящего Договора или нормами действующего законодательства РФ. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. №307 (в редакции Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354).

5.8. Льготные категории граждан производят оплату в соответствии с действующим законодательством РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления.

5.9. В случае изменения стоимости услуг по Договору в связи с изменениями нормативно-правовой базы либо принятием решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.10. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.11. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника и иных Пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

5.12. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники по предложению Управляющей организации на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с представленным управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 15 дней со дня предоставления счета.

5.13. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору, заключаемому между Собственником помещений и Управляющей организацией.

Источниками финансирования капитального ремонта являются:

- средства Собственника;
- средства, находящиеся в распоряжении Управляющей организацией, образованные в результате экономии расходов на выполнение работ и оказание услуг, предусмотренных настоящим договором;
- иные источники финансирования, определенные в соответствии с действующим законодательством РФ.

Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме распространяется на всех Собственников помещений с момента возникновения права собственности на помещения. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

Денежные средства, оплаченные Собственниками помещений за капитальный ремонт многоквартирного дома, поступают на отдельный счет Управляющей организации для дальнейшего перечисления непосредственному исполнителю – подрядной организации, выполняющей работы по капитальному ремонту, и являются доходом подрядной организации.

5.14. В случае отсутствия коллективных (общедомовых) приборов учета, решение о приобретении таких приборов, размере денежных средств, необходимых для их приобретения и сроках внесения платежей принимается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома. Приобретенные таким образом за счет Собственников приборы учета включаются в состав общего имущества многоквартирного дома.

5.15. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей на основании письменного заявления в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы за услуги по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирным домом не производится.

5.16. Изменение размера платы за коммунальные услуги, услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.17. Собственник и Пользователи помещения 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 или существенного изменения обстоятельств.

## **6. Ответственность Сторон**

6.1. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

6.2. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 6 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере и порядке, установленном пунктом 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ. Размер пени указывается в счете, ежемесячно предоставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 Договора.

6.3. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, в том числе повлекших за собой порчу общего имущества в многоквартирном доме или порчу имущества других собственников.

6.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания более месяца в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предварительного предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него плату по договору и понесенные судебные расходы.

6.5. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.6. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;
- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по Договору.

6.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **7. Форс-мажор**

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение условий Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от воли Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## **8. Срок действия Договора**

8.1. Договор заключен на срок три года.

8.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.

8.3. В случае расторжения Договора Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней после прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

8.4. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

8.5. Договор также считается расторгнутым Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

8.6. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.7. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

## 9. Особые условия

9.1. Настоящий договор определяет полный объем договоренности между сторонами и подразумевает, что не существует более никаких других договоров или договоренностей, письменных или устных, действующих, между сторонами, относительно данного жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства, вопросов их управления и эксплуатации.

9.2. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии многоквартирного дома, переданного в управление и содержании общего имущества дома;

- обязательность предоставления отчета управляющей организацией в первом квартале года, следующего за отчетным, собственникам помещений в многоквартирном доме.

9.3. Все дополнения и изменения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора.

9.4. Настоящий договор составлен в 2-ух экземплярах.

9.5. В случае если какая-либо часть или части настоящего договора будут признаны недействительными, незаконными или неприемлемыми к исполнению, это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности и выполнимости других его частей и положений.

9.6. Споры, возникающие между Собственником и Управляющей организацией в процессе реализации настоящего договора, решаются путём представления претензий в письменном виде. При не достижении соглашения спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.7. При изменении законодательства или принятии соответствующих решений участниками договора договор подлежит приведению в соответствие в месячный срок.

9.8. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий Договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

Новый Собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания, либо в силу положений жилищного законодательства РФ.

9.9. Данный Договор управления может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного уведомления собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за 2 (два) месяца до даты расторжения.

9.10. К настоящему Договору являются неотъемлемыми следующие приложения:

№ 1: Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилого помещения.

## 10. Юридический адрес и банковские реквизиты Управляющей организации:

### «Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью «Ремонтно-эксплуатационное предприятие № 1»

Юридический адрес: г. Камышине 5 мкр дом 46

Почтовый адрес: 403876 Волгоградская область, г. Камышин 5 мкр дом 46

Тел./факс : 5-66-63 факс 5-62-51

ИНН 3436115164 КПП 343601001

Расчетный счет № 40702810909210000052

в филиале «ВолРУ» ОАО «МИнБ»

Кор.счет № 30101810700000000762

БИК 041806762

Аварийно-диспетчерская служба тел. 05, 4-06-78

Директор \_\_\_\_\_ Бовин М.В.

### Собственник (представитель собственника):

Фамилия имя отчество : \_\_\_\_\_

Паспортные данные : \_\_\_\_\_

Место жительства : \_\_\_\_\_

Тел. : \_\_\_\_\_

Подпись : \_\_\_\_\_

(расшифровка подписи)

## Приложение № 1

к договору управления от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
многоквартирным домом № \_\_\_\_\_ кв. № \_\_\_\_\_  
по ул. \_\_\_\_\_

### Перечень работ

**по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых за счет платы за жилое помещение, для собственников помещений в многоквартирном доме, которые не приняли на общем собрании решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда**  
**(Приложение 1 к решению Камышинской городской Думы от 24 января 2008 г. № 1)**

**Раздел 1.** Перечень работ, входящих в плату за содержание общего имущества многоквартирного дома

#### 1. Содержание общего имущества многоквартирного дома\*):

##### а) крыши и водосточные системы:

уборка мусора и грязи с кровли – по мере обнаружения при обследовании или по заявлениям граждан;  
укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета - ежегодно при весенне-осеннем осмотре, по мере обнаружения;  
укрепление защитной решетки водоприемной воронки - ежегодно при весенне-осеннем осмотре, по мере обнаружения;  
прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;  
прочистка внутреннего металлического водостока от засорения - ежегодно при весенне-осеннем осмотре, по мере обнаружения;  
прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока - ежегодно при весенне-осеннем осмотре, по мере обнаружения;  
закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак – по мере обнаружения;  
проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале - ежегодно при весенне-осеннем осмотре;  
антисептирование деревянных конструкций - ежегодно при весенне-осеннем осмотре;  
технические осмотры кровли – один раз в год;

##### б) оконные и дверные заполнения:

установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;  
закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки – по мере обнаружения.

#### 2. Содержание и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий

##### а) внешнее благоустройство:

закрытие и раскрытие продухов – в период подготовки к отопительному сезону;  
уход за зелеными насаждениями (обрезка деревьев; вырезка сухих сучьев) – ежегодно весной и осенью, а также по мере необходимости;  
подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок – ежегодно весной;

##### б) санитарная уборка жилищного фонда:

влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей в домах (общежитиях) с этажностью более пяти – 5 раз в неделю;  
влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа в домах и общежитиях с этажностью более пяти - еженедельно;  
мытьё пола кабины лифта – ежедневно при сдаче смены;  
мытьё лестничных площадок и маршей в домах и общежитиях с этажностью более пяти - ежемесячно;

##### в) санитарная очистка придомовой территории:

уборка контейнерных площадок – 6 дней в неделю, утром;  
холодный период:  
уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка, уборка пешеходных тротуаров от снега и наледи – ежедневно, кроме воскресенья;  
посыпка территории противогололедными составами и материалами – 1 раз в сутки во время гололеда, утром;  
теплый период:  
подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – ежедневно, кроме воскресенья;  
сезонное выкашивание травы на придомовой территории – летне-осенний период.  
г) вывоз бытового мусора – ежедневно согласно графику и утвержденных маршрутов.

#### 3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений :

##### а) центральное отопление:

консервация и расконсервация систем центрального отопления – ежегодно начало и конец отопительного сезона;  
регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиля и задвижек в технических подпольях, чердачных помещениях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных – в период подготовки к отопительному сезону;  
регулировка и набивка сальников – в период подготовки к отопительному сезону;  
уплотнение сгонов – в период подготовки к отопительному сезону;  
очистка от накипи запорной арматуры – в период подготовки к отопительному сезону;  
испытание систем центрального отопления – один раз в год;  
отключение радиаторов при их течи – при обнаружении;  
очистка грязевиков, воздухоотделителей, вентузов в период подготовки к отопительному сезону;  
промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом – согласно графику в период подготовки к отопительному сезону;  
слив воды и наполнение водой системы отопления - в период подготовки к отопительному сезону, при авариях;  
ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках - в период подготовки к отопительному сезону, запуска отопления, при авариях;  
утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях – весеннее осенний период;

б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:  
смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, чердачных помещениях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных.  
уплотнение сгонов – в летний период во время отключения отопления;  
регулировка смывных бачков в общежитиях;  
профилактическая прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения – при обнаружении;  
временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках – при обнаружении;  
утепление трубопроводов – в весенне-осенний период и по мере необходимости;  
проверка исправности канализационной вытяжки - ежегодно весной;  
прочистка канализационных стояков от жировых отложений – 2 раза в год;  
устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях и чердачных помещениях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных – по мере обнаружения;  
утепление трубопроводов в технических подпольях, чердачных помещениях – по мере необходимости;

в) электроснабжение:  
замена перегоревших электроламп - по мере необходимости;  
укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;  
прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах – 2 раза в год;  
запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов – при обнаружении;  
снятие показаний домашних, групповых электросчетчиков – 1 раз в месяц;  
проверка заземления электрокабелей – ежегодно во время весенне-осеннего обхода;  
замеры сопротивления изоляции электропроводки – 1 раз в три года по графику;  
проверка заземления оборудования ежегодно во время весенне-осеннего обхода;

г) специальные общедомовые технические устройства:  
лифты:  
ежесуточные регламентные работы;  
круглосуточное аварийное обслуживание.

#### 4. Аварийное обслуживание:

а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:  
ремонт и замена сгонов на трубопроводе;  
установка бандажей, хомутов на трубопроводе;  
смена небольших участков трубопровода (до 2 м);  
ликвидация засора канализации внутри строения;  
ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца;  
заделка свищей и зачеканка раструбов;  
замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи – в общежитиях;  
выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;

б) центральное отопление:  
ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;  
ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;  
ремонт и замена сгонов на трубопроводе;  
смена небольших участков трубопровода (до 2 м);  
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;

в) электроснабжение:  
замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;  
замена предохранителей, автоматических выключателей на домашних вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;  
ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;  
замена плавких вставок в электрощитах;

г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:  
отрывка траншей;  
откачка воды из подвала;  
вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;  
отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

\*) Указанные работы выполняются по мере обнаружения.

## Раздел 2. Перечень работ, входящих в плату за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома \*)

### 1. Фундаменты:

заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др. ;  
устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др. ;  
устройство и вентиляционных продухов;  
смена или ремонт отмостки;  
восстановление приямков, входов в подвалы.

### 2. Стены и фасады:

заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен;  
восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки.

### 3. Перекрытия:

частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки и стяжки; антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций;  
заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;  
заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.

#### 4. Крыши:

усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки;  
антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций;  
все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр. ;  
замена водосточных труб;  
и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей;  
замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров;  
восстановление вентиляционных продухов;  
ремонт слуховых окон и выходов на крыши.

#### 5. Оконные и дверные заполнения:

смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений – перед отопительным сезоном;  
смена оконных и дверных приборов – перед отопительным сезоном.

6. Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подьезды, подвалы, над лоджиями верхних этажей, установленных при сдаче дома в эксплуатацию:

частичная замена и укрепление металлических перил;  
то же, элементов деревянных лестниц;  
устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

#### 7. Печи, пользователями которых являются более одной квартиры:

перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков боровов.

#### 8. Внутренняя отделка:

восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами на лестничных клетках;  
все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках, машинных помещениях).

#### 9. Центральное отопление – при подготовке к отопительному сезону:

смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры;  
установка (при необходимости) воздушных кранов;  
утепление труб;  
гидравлические испытания систем;  
замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности;  
восстановление разрушенной тепловой изоляции.

#### 10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов (только в общежитиях), трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы - при подготовке к отопительному сезону;  
смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн, запорной арматуры в общежитиях – по графику планового ремонта;  
утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке;  
замена внутренних пожарных кранов;  
насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.

#### 11. Электроснабжение и электротехнические устройства:

замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети ;  
замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки), за исключением электроустановочных изделий в квартирах;  
замена светильников;  
замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов;  
замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств.

#### 12. Вентиляция:

смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер.

#### 13. Специальные общедомовые технические устройства:

установки, в том числе насосные, для снабжения питьевой водой;  
системы дымоудаления и пожаротушения;  
лифты.

#### 14. Внешнее благоустройство:

ремонт и восстановление отмосток по периметру жилого здания;  
текущий ремонт оборудования детских игровых площадок (сварочные, малярные работы, ремонт скамеек, песочниц и т.п.) – ежегодно по мере необходимости.

\*) осуществляется в плановом порядке с периодичностью ремонта в зависимости от вида жилых зданий по материалам основных конструкций, их физического износа; потребность текущего ремонта определяется на основании плановых технических осмотров, в соответствии с краткосрочными и долгосрочными программами постановки жилых зданий на текущий ремонт, увязанных с программами капитального ремонта; объемы текущего ремонта определяются на основании описей ремонтных работ

**Раздел 3. Общехозяйственные расходы, связанные с обеспечением содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирных домов**

#### 1. Ведение технической документации на дом и внутридомовое инженерное оборудование;

2. Ведение лицевого счетов собственников (нанимателей), начисление платы, распечатка и доставка квитанций (платежных документов); претензионно-исковая работа;

3. Выдача проживающим в доме расчетных документов и справок о размере занимаемых помещений, о платежах за жилищно-коммунальные услуги, справок об отсутствии задолженностей, о совместном проживании;

4. Подготовка собственникам предложений по перечню требуемых работ по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, его инженерного оборудования и устройств;

5. Планирование и экономические расчеты по финансированию работ и услуг по содержанию и ремонту общего

имущества, капитальному ремонту дома и его инженерного оборудования;

6. Подготовка предложений по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

7. Подготовка и участие в проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

8. Информирование граждан об изменениях в оказании услуг, размера платы и т.д.

9. Отчетность перед собственниками помещений в многоквартирном доме об исполнении обязательств по договору технического обслуживания;

10. Выявление жилых и нежилых помещений, свободных от обязательств, своевременное информирование муниципальных органов о наличии таковых;

11. Активирование фактов не предоставления жилищно-коммунальных услуг проживающим в многоквартирном доме;

12. Прием населения по вопросам, относящимся к содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от населения и принятие соответствующих мер.

13. Ведение паспортного режима, регистрации, снятие с регистрационного учета население в соответствии с установленным законодательством порядке, постановка и снятие граждан с воинского учета, карточный учет лиц допризывного и призывного возраста, учет лиц, имеющих временную регистрацию, оформление по запросам граждан справок установленной формы на получение субсидий и т.п. по месту требования.

Директор ООО «РЭП № 1» \_\_\_\_\_ Бовин М.В.

Собственник помещения \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /