ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

Лицевой счет №_____

Ф.И.О.: _____
_____

паспорт: серия_____ № _____, выдан «____» _____ _____ г.
_____
_____
_____.

Тел.: _____.

_____помещение:
(жилое/нежилое)

адрес: г. _____, ул. _____,

дом №_____, кв./офис №_____.

Общая площадь помещения: _____ м²

Доля в праве собственности: _____.

Кол-во лиц, проживающих в помещении (вид деятельности для нежилого):_____
_____.

Наличие индивидуального прибора учета:

электроэнергии	
хол. водоснабжения	
гор. водоснабжения	
газоснабжения	
отопления	

Д О Г О В О Р №___/_____
н а у п р а в л е н и е м н о г о к в а р т и р н ы м д о м о м

г. Саратов «____»_____201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация АЛЕКС», именуемое в дальнейшем ***«Управляющая организация»***, в лице генерального директора ***Алексеева А.А.***, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____
_____
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица, являющегося собственником жилого (нежилого) помещения)
_____,
являющийся собственником помещения в жилом многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г._____, ул. _____, дом №____ (далее ***«Жилой многоквартирный дом»***), кв. (офис) № _____, именуемый в дальнейшем ***«Собственник»*** на основании
_____
(документ, устанавливающий право собственности на помещение)
_____, именуемые далее **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее – ***«Договор»***) о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников жилых (нежилых) помещений, расположенных в Жилом многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых (нежилых) помещений, расположенных в Жилом многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

2. Предмет договора.

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника, в течении согласованного срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Жилом многоквартирном доме, обеспечивать, в случаи выполнения Собственником условий настоящего Договора, предоставление коммунальных услуг Собственнику (а так же членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семьи, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Жилым многоквартирным домом деятельность.

2.2. Капитальный ремонт общего имущества Жилого многоквартирного дома проводится по решению общего собрания собственников с учетом предложений Управляющей организации о необходимых видах ремонта, о сроке его начала, объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Текущий ремонт общего имущества Жилого многоквартирного дома проводится по решению Управляющей организации с предварительным уведомлением собственников жилых (нежилых) помещений Жилого многоквартирного дома о необходимых видах ремонта, о сроке его начала, объеме работ и другой информации связанной с проведением текущего ремонта.

2.3. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника, от его имени и за его счет, в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

2.4. Общее имущество в Жилом многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление определяется в соответствии с техническим паспортом на Жилой многоквартирный дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

2.5. В случаи отсутствия документа, заключенного с ресурсоснабжающей организацией, определяющего внешние границы сетей электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения Жилого многоквартирного дома, внешней границей таких инженерных сетей признается внешняя граница стены Жилого многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, ресурсоснабжающей организации. Внешней границей сетей газоснабжения, входящего в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2.6. Границей эксплуатационной ответственности между внутридомовыми инженерными сетями и внутриквартирным оборудованием является:

– на системах холодного и горячего водоснабжения – запорная арматура от розливов на техническом этаже чердака и техническом этаже подвала (внутренняя разводка и стояки водоснабжения, проходящие через жилые (нежилые) помещения Жилого многоквартирного дома и доступ к которым Управляющей организации ограничен к предмету настоящего Договора не относятся);

– на системе отопления – запорная арматура от розлива на техническом этаже чердака и техническом этаже подвала (радиаторы системы отопления, регулирующая и запорные устройства, находящиеся в жилом (нежилом помещении

Жилого многоквартирного дома и доступ к которым Управляющей организации ограничен к предмету настоящего Договора не относятся);
– на системе водоотведения – прочистные устройства, расположенные в техническом этаже подвала (инженерные сети, проходящие в жилом (нежилом) помещении Жилого многоквартирного дома и доступ к которым Управляющей организации ограничен к предмету настоящего Договора не относятся);
– на системе электроснабжения – первое вводное отключающее устройство электроснабжения, расположенное в этажных щитах Жилого многоквартирного дома (индивидуальные приборы учета, УЗО, автоматические отключающие устройства и другое оборудование, установленное для нужд одного помещения предметом настоящего Договора не являются).
Границей эксплуатационной ответственности строительных конструкций является – внешние границы стен жилого (нежилого) помещения Жилого многоквартирного дома (оконные и дверные заполнения предметом настоящего Договора не являются).

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.2. Регулировать очередность, сроки и объемы работ с учетом текущего уровня финансирования.

3.1.3. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.1.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.1.5. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг (либо подачу коммунальных ресурсов) в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.6. Ежегодно готовить предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников Жилого многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений, если общим собранием Собственников Жилого многоквартирного дома неустановленно другое.

3.1.7. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Саратова.

3.1.8. При выявлении факта увеличения числа граждан постоянного или временного проживания в жилом помещении (в случаи если Собственник жилого помещения не сообщил об этих изменениях в Управляющую организация не позднее 5-ти рабочих дней), Управляющая организация вправе произвести перерасчет платы за период проживания таких граждан в жилом помещении за все виды коммунальных услуг на которых не установлены индивидуальные приборы учета исходя из нормативов потребления, установленных для той или иной коммунальной услуги в данном регионе, на то число граждан, на которое произошли изменения.

По данному поводу составляется акт, который подписывается представителем Управляющей организации и Собственником жилого помещения, в котором произошло изменение числа граждан постоянно или временно проживающих в нем. В случаи отказа Собственника в подписании указанного акта, в акте делается пометка об этом и акт подписывается представителем Управляющей организации и двумя незаинтересованными лицами.

3.1.9. Требовать от Собственников и лиц, на законных основаниях проживающих в жилых помещениях Жилого многоквартирного дома полного возмещения убытков, причиненных Управляющей организации.

3.1.10. Осуществлять контроль за целевым использованием жилых (нежилых) помещений Жилого многоквартирного дома, и принимать меры, предусмотренные действующим законодательством Российской.

3.1.11. В случаи временного не проживания в жилом (нежилом) помещении жило многоквартирного дома (при наличии у Управляющей организации письменного уведомления (заявления и т.п.) о данном факте не проживания) более 5 полных календарных дней подряд и отсутствия в таком помещении индивидуального прибора учета хоть одной из всех предоставляемых коммунальных услуг, приостанавливать подачу в указанное жилое (нежилое) помещение на период временного отсутствия одну или все виды коммунальных услуг, пломбировать любым удобным для Управляющей организации способом доступ к самовольному возобновлению подачи соответствующих коммунальных услуг.

3.1.11. Управляющая организация имеет иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Осуществлять управление общим имуществом Жилого многоквартирного дома в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов. Организовывать работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Жилого многоквартирного дома в объеме собранных средств (с учетом льгот). В случае неполного сбора денежных средств с Собственников жилых (нежилых) помещений Жилого многоквартирного дома, осуществлять содержание и ремонт

общего имущества строго в рамках собранных денежных средств.

3.2.2. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Саратовской области, другими действующими методическими документами, носящими обязательный характер и регулирующих вопросы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества жилищного фонда, а так же настоящим Договором.

3.2.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику жилого (нежилого) помещения Жилого многоквартирного дома, а также членам его семьи, нанимателям и членам их семьи, арендаторам, иным законным пользователям этого помещения в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительством Российской Федерации, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление;

е) газоснабжение.

Для этого заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

3.2.4. Предоставлять за счет средств Собственников жилых (нежилых) помещений Жилого многоквартирного дома иные услуги (в том числе обслуживание работы домофонов, кодовых замков дверей подъезда, и т.п.), в случаи наличия или установки такого оборудования (устройств, конструкций и т.п.) на Жилом многоквартирном доме в соответствии со сметой затрат и (или) на основании условий договоров с привлекаемыми для таких работ или услуг организациями.

3.2.5. Производить начисление, принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества Жилого многоквартирного дома, а также плату за коммунальные услуги самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

По устному или письменному распоряжению Собственника, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей (членов их семей) и арендаторов помещений Собственника.

По договору социального найма плата за содержание и ремонт общего имущества Жилого многоквартирного дома, а также плата за коммунальные услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация обеспечивает начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием Собственника.

3.2.6. Вести и хранить документацию (базы данных), полученных в результате осуществления работ и услуг по настоящему Договору или от ранее управляющей Жилым многоквартирным домом управляющей организации (жилищно-строительного, жилищного или иного специализированного кооператива), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.2.7. Предоставлять интересы Собственников и лиц, на законных основаниях пользующихся жилыми (нежилыми) помещениями Жилого многоквартирного дома, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.8. Осуществлять контроль за исполнением своих обязательств по настоящему Договору Собственником или иным лицом, на законных основаниях пользующимся, жилым (нежилым) помещением Жилого многоквартирного дома, и при не соблюдении условий настоящего Договора принимать необходимые меры.

3.2.9. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и условиями договоров с ресурсоснабжающими организациями, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.2.10. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.2.11. Оформлять документы по регистрационному учету граждан в паспортно-визовой службе в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации документы.

3.2.12. Направлять Собственнику предложения о необходимости проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.13. Проверять правильность установки индивидуальных приборов учета коммунальных услуг жилых (нежилых) помещений Жилого многоквартирного дома и принимать установленные приборы в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.2.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Жилого многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.2.15. На основании письменного заявления Собственника направлять сотрудника Управляющей организации для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Жилого многоквартирного дома или

жилым (нежилым) помещению(ям) Собственника.

3.2.16. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет устранения указанных недостатков.

3.2.17. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении условий настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия настоящего Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собственников жилых (нежилых) помещений Жилого многоквартирного дома, в случае проведения общего собрания в заочной форме, отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах.

3.2.18. Не допускать использование жилых и нежилых помещений Жилого многоквартирного дома, объектов общего имущества и благоустройства в целях, которые могут привести к их ухудшению.

3.2.19. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.3. Собственник имеет право:

3.3.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.3.2. Требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.3.3. Получать от исполнителя информацию, которую он обязан предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.3.4. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.3.5. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору.

3.3.6. Принимать решение об установке индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в случаи наличия технической возможности в жилом (нежилом) помещении Жилого многоквартирного дома, а так же обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

3.3.7. При временном отсутствии Собственника (членов его семьи) и (или) иных лиц, на законных основаниях занимающих жилое (нежилое) помещение в Жилом многоквартирном доме (членов их семьи), в жилом (нежилом) помещении более 5 полных календарных дней подряд и отсутствии в таком помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг требовать перерасчета платы за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительством Российской Федерации.

3.3.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за помещение, содержание и ремонт общего имущества Жилого многоквартирного дома, предоставляемые коммунальные услуги, в соответствии с показаниями приборов учета, либо по количеству фактически проживающих граждан, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников жилых (нежилых) помещений Жилого многоквартирного дома, принятому в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

3.4.2. При наличии в жилом (нежилом) помещении Жилого многоквартирного дома индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать и предоставлять в письменном виде в Управляющую организацию его показания в период с 20-го по 25-е число текущего месяца.

3.4.3. В случаи если жилое (нежилом) помещении Жилого многоквартирного дома не оборудовано индивидуальными приборами учета, информировать в письменном виде в течении 3-х рабочих дней со дня произошедших изменений Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих более 5-ти полных календарных дней подряд (в том числе временно) в занимаемом им помещении, а так же документы на проживающих лиц, подтверждающих наличие у них льгот по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

3.4.4. Определить и наделить соответствующими полномочиями совместно с другими Собственниками жилых (нежилых) помещений Жилого многоквартирного дома представителя(ей) Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.

3.4.5. Обеспечить личное участие или участие своего представителя на общем собрании собственников жилых (нежилых) помещений Жилого многоквартирного дома, организованного Управляющей организацией.

3.4.6. Поддерживать жилое (нежилое) помещение Жилого многоквартирного дома в надлежащем состоянии, не допуская бесхозного обращения с ним, соблюдая законные интересы и права других Собственников, правила пользования жилым фондом, а так же правила содержания общего имущества Собственников помещений в доме.

3.4.7. При неиспользовании помещения в Жилом многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.4.8. Соблюдать следующие требования:

а) при обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, внутридомовых инженерных систем, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по их устранению;

б) обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении;

в) допускать, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, в занимаемое жилое (нежилое) помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время;

г) в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 3 месяца) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета;

д) информировать Управляющую организацию об отчуждении жилого (нежилого) помещения Жилого многоквартирного дома, об изменении лиц в договоре найма жилого помещения, а так же других изменениях и условиях пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 3-х рабочих дней с даты произошедших изменений;

е) не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем;

ж) не производить слив теплоносителя из системы отопления;

з) самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам, не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения;

и) самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом (нежилом) помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

к) самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

л) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

м) 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, а также обеспечить беспрепятственный доступ к общему имуществу дома (съемные щиты и панели на нишах с инженерными коммуникациями, относящихся к общему имуществу дома и т.п.);

н) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

о) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

п) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

р) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.);

с) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.4.9. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной настоящим Договором.

3.4.10. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Жилом многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием фамилии, имени и отчества ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилом помещении с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств газоснабжения, водоснабжения, электроснабжения и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.4.11. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и нормативно-правовыми актами.

4. Порядок определения размера платы за услуги, работы, содержанию.

4.1. Собственники помещений несут бремя расходов по управлению Жилым многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и коммунальные услуги соразмерно своим долям в праве общей

собственности на это имущество. Плата за содержание и ремонт общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4.2. Изменение перечня услуг и работ по управлению Жилым многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, размера платы за услуги и работы по управлению Жилым многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется Управляющей организацией на основании сметы затрат, утвержденной общим собранием собственников жилых (нежилых) помещений Жилого многоквартирного дома.

4.3. Размер ежемесячной платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества Жилого многоквартирного дома, оказываемые специализированными организациями на основании договорных цен (вывоз смета, вывоз твердых бытовых отходов, вывоз крупногабаритных отходов, дератизация, дезинсекция, обеспечение работы лифтового оборудования, осмотр газовых сетей и т.п.), определяется исходя из цены определенной в договоре с соответствующей специализированной организацией. В случаи изменения указанных цен размер ежемесячной платы изменяется соответственно в одностороннем порядке Управляющей организацией после уведомления Собственников жилых (нежилых) помещений Жилого многоквартирного дома, путем размещения необходимой информации на специализированных информационных стендах.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, на основании тарифов, утверждаемых уполномоченными органами.

4.5. В случае введения в установленном порядке новых тарифов либо изменения их составляющих, на услуги и работы по управлению Жилым многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления.

4.6. Плата за услуги и работы по управлению Жилым многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

4.7. Собственник вправе вносить плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный п. 4.6. настоящего Договора срок окончания ее внесения, осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

Условия отсрочки или рассрочки оплаты содержания и ремонта общего имущества, коммунальных услуг (в том числе погашение задолженности) согласовываются в письменном виде с Управляющей организацией.

4.8. Капитальный ремонт общего имущества проводится за счет Собственника, на основании решения общего собрания собственников помещений. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома размер платы за проведение ремонта определяется с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала ремонта, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения ремонта.

4.9. Услуги, предоставляемые Собственикам жилых (нежилых) помещений Жилого многоквартирного дома, Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительством Российской Федерации.

5.3. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее неправомерных действий или бездействий, в порядке установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику в результате не качественных работ строительной организации и (или) организации, осуществлявшей подрядные работы (при условии, что на эти виды работ или услуг распространяется гарантийный срок), а так же вследствие нарушения Собственником правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, не надлежащего использования жилого (нежилого) помещения в процессе его эксплуатации или его халатного отношения к такому помещению.

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение или ненадлежащее исполнение обязательств явилось следствием непреодолимой силы или вины третьих лиц.

Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает у Собственника, в случае если решением общего собрания Собственников жилых (нежилых) помещений Жилого многоквартирного дома не утвержден размер необходимых расходов, перечень и сроки выполнения работ, необходимых для предотвращения причинения ущерба собственнику.

5.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за управление Жилым многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.6. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации и другими нормативно правовыми актами

органов государственной власти Российской Федерации и местного самоуправления.

5.5. Собственник помещения несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей за содержание и ремонт помещений и общего имущества Жилого многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги нанимателем, арендатором принадлежащего ему помещения.

5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке (в том числе временно), и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе сделать перерасчет за последние шесть месяцев и взыскать расходы (включая пени, согласно п. 5.4.) за коммунальные услуги с Собственника.

При выявлении Управляющей организацией факта осуществления в нежилом помещении Собственника иной деятельности, отличной от установленной в настоящем Договоре, Управляющая организация вправе сделать перерасчет за последние шесть месяцев и взыскать расходы (включая пени, согласно п. 5.4.) за коммунальные услуги с Собственника.

В вышеуказанных случаях Управляющей организацией составляется акт, который подписывается обеими Сторонами. В случаи отказа Собственника от подписи, в акте делается пометка о том, что сторона отказалась от подписи и акт подписывается представителем Управляющей организации и двумя незаинтересованными лицами.

5.7. Сторона, для которой стало невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении таких обстоятельств.

6. Порядок изменения и расторжения договора.

6.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

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

– принятия общим собранием собственников жилых (нежилых) помещений Жилого многоквартирного дома решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем действующая Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и протокола решения общего собрания (при наличии бюллетеней голосования) одним из Собственников помещений Жилого многоквартирного дома, уполномоченным общим собранием;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, путем размещения необходимой информации на информационных досках в жилом фонде или иным удобным способом.

6.2.2. По соглашению сторон.

6.2.3. В судебном порядке в соответствии с нормами гражданского законодательства.

6.2.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.2.5. В связи с окончанием срока действия настоящего Договора и написания заявления одной из Сторон другой Стороне не позже чем за один месяц до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора. Такое заявление может быть направлено как каждым Собственником помещения, так и одним из Собственников помещения в Жилом многоквартирном доме, уполномоченным общим собранием, с приложением копии протокола решения общего собрания.

6.2.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6.3. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок.

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

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

6.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Собственник считается надлежаще уведомленным в случае размещения информации о состоянии его лицевого счета на платежных документах.

7. Особые условия.

7.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

7.2. Собственник дает свое согласие и предоставляет Управляющей организации право на обработку своих Персональных данных, включая следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение

(обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение.

7.2.1. Под термином «Персональные данные Собственника» могут пониматься: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата рождения, адрес, другая информация, позволяющая идентифицировать Собственника, а так же информация о его жилом (нежилом) помещении Жилого многоквартирного дома.

7.2.2. В числе прочего предоставляю право:

– при передаче Персональных данных использовать любые средства телефонной и факсимильной связи, а также электронную почту и другие средства передачи;

– раскрывать Персональные данные третьим лицам (государственным органам, уполномоченным направлять запросы в отношении персональных данных, страховым компаниям, т.п.) в случаях, если это необходимо для договорных отношений между Собственником и Управляющей организации

– Собственник обязуется своевременно (не позднее трех рабочих дней с момента изменения Персональных данных информировать Управляющую организацию об изменении Персональных данных Собственника с предоставлением в Управляющую организацию копий соответствующих документов.

– Собственник ознакомлен с тем, что Управляющая организация обязуется обеспечить конфиденциальность Персональных данных Собственника, что означает обеспечение ограниченного доступа к Персональным данным Собственника, только лицам, в служебные функции которых входит работа с такой информацией и документами, включая сотрудников других, в том числе иностранных, фирм.

8. Срок действия договора.

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует в течение пяти лет.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора управления по окончании срока его действия Договор считается продленным на тех же условиях и тот же срок.

9. Заключительные положения.

9.1. Данный документ является полным текстом настоящего Договора и после заключения любые иные ранее имевшие устные и письменные договоренности, касающиеся предмета настоящего Договора считаются ничтожными.

9.2. К настоящему договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

9.2.1 Приложение № 1 «Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества и периодичность их оказания».

9.3. Дополнительные соглашения к настоящему Договору составляются в письменной форме и подписываются каждой из сторон.

9.4. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора, должны заявляться Сторонами в письменной форме. В случае невозможности урегулирования спора, в процессе переговоров, его передают для решения в суд по месту исполнения договора.

9.5. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.6. Настоящий договор составлен на ____ листах в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному экземпляру каждой из Сторон.

10. Реквизиты сторон.

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация АЛЕКС»
юридический адрес: *410035, г. Саратов, ул. им. С.Ф. Тархова, д. 38, офис 205;*
ОГРН: *1076450007920;*
ИНН/КПП: *6450926770/645301001;*
р/с: *40702810900030001519 в ЗАО АКБ «ЭКСПРЕСС-ВОЛГА» г. Саратов;*
к/с: *30101810600000000808;*
БИК: *046311808*

Генеральный директор:

_____/**А.А. Алексеев**

М.п.

Собственник:

Ф.И.О.: _____
_____,
паспорт серия _____ *№*_____, *выдан*
«____» _____ _____ *г.* _____
_____
_____
_____/_____
(подпись) *(расшифровка подписи)*

Ф.И.О.: _____
_____,
паспорт серия _____ *№*_____, *выдан*
«____» _____ _____ *г.* _____
_____
_____
_____/_____
(подпись) *(расшифровка подписи)*

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом

Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества и периодичность их оказания

Вид услуг	Параметры качества	Режим предоставления	Допустимые отклонения
1. Содержание и текущий ремонт общего имущества кондоминиума			
1.1. Санитарное содержание здания:	Уборка лестничных клеток, кабин лифтов, обслуживание	3 раза в неделю	Не допускается
	Мытье окон, влажная протирка дверей	2 раза в год	Не допускается
	Влажная протирка подоконников, элементов лестничных клеток	Раз в неделю	Не допускается
1.2.Уборка придомовой территории	Очистка от снега, мусора; очистка урн; уборка газонов, контейнерных площадок	Ежедневно	Не допускается
1.3. Вывоз бытовых отходов	Содержание контейнеров и ремонт оборудования контейнерной площадки, организация вывоза отходов.	3 раза в неделю	Не допускается
1.4. Лифт	Работа лифтов	Ежедневно, непрерывно	Допустимый суммарный перерыв не более 24 часов в квартал
	Наличие диспетчерской	Непрерывно	
1.5. Домофон	Обслуживание системы ограничения доступа	1 раз в год или по заявкам собственника	Не допускается
1.6. Подготовка здания к сезонной эксплуатации	Укрепление водосточных снятие пружин и доводчиков на входных дверях. Очистка и ремонт кровли, водосточных труб, детских площадок. Консервация системы центрального ' отогатения. Ремонт отмосток. Осмотр и ремонт отдельных участков кровель, фасадов и-полов в подвалах; ремонт и утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях. Восстановление теплоизоляции на регулирующей арматуре. Ремонт кровель. Остекление и закрытие чердачных окон Ремонт, утепление и . прочистка каналов. Замена разбитых стекол, ремонт входных дверей и установка дверных пружин в подъездах. Ремонт, регулировка отопления и водоснабжения	По графику подготовки зданий к эксплуатации в весенне-летний период: с 1 апреля по 30 мая (имеется у Управляющего) по графику зданий к эксплуатации в осенне-зимний период:с 1 мая по 1 сентября	

1.7. Текущий ремонт	Ремонт здания и инженерных систем, осуществляемый в плановом порядке с установленной периодичностыо	В соответствии с графиком ремонтных работ (составляется Управляющим)	Не допускается
1.8. Техническое обслуживание	Наладка инженерного оборудования, аварийные работы, работы по заявкам	1 раз в год или по заявкам собственника: в течение часа; срочные заявки; в течении смены; отложенная ; в течении недели.	Не допускается
2.Предоставляет следующие коммунальные услуги			
2.1. Водоснабжение (снабжение питьевой водой)	В среднем - ____ л/чел, в сутки	Бесперебойное круглосуточное в течение года	Допустимый перерыв не более ___ часов в месяц
	Состав и свойства воды в соответствии с нормативом	Норматив устанавливается органами местного самоуправления	Не допускается
2.2. Водоотведение	Приём сточных вод, в среднем____л/чел. в сутки	Бесперебойное круглосуточное в течение года	Допустимый перерыв не более ___ часов в месяц
2.3 Отопление	Обеспечение температуры воздуха в жилых помещениях при условии выполнения жильцами мероприятий по утеплению оконных и дверных заполнений +18 °С (в угловых комнатах +20° С)	Бесперебойное в течение всего отопительного сезона.	Допустимый период несоответсвия фактической температуры в помещении нормативной- ____ часов в месяц
2.4 Электроснабжение	Параметры электроэнергии соответствуют ГОСТу. Величина напряжения в сети 220 В, частота 50 Гц, сила тока___А	Бесперебойное круглосуточное в течение года в соответствии с действующими стандартами	Допустимый суммарный перерыв не более ____ часов в год. Максимальное отклоненние напряжения частоты электроэнергии не более 5 % от требований ГОСТа
	Доля действующих светильников наружного освещения____% -	Средняя установленная мощность источников света (W) на 1 кв.м. общей площади - 10 Вт	
4.Другие услуги			

Управляющая организация: **Собственник:**

_____/_____ _____/_____

м.п.

Приложения №2
к договору управления
многоквартирным домом

Работы, на проведении которых жильцу необходимо получить согласование в ООО «Управляющая организация АЛЕКС»:

1. Установка дверей в тамбурных проемах перед квартирами.
2. Все работы со стояками отопления, со стояками горячей и холодной воды, а так же с разводкой в туалете и ванной комнате,
-нарушение пломб -самовольное присоединение -замена полотенцесушителей -добавка секций батарей -замена кранов и т. д.
3. Установка приборов учёта и их замена, а именно: -счётчики на воду (лицензия, паспорт, заявление) -замена газовых счётчиков (наряд, паспорт)
-замена счётчика электроэнергии, либо установка дополнительных автоматов.
4. Выход и проведение работ на крыше, технических этажах и подвалов.
5. Отсоединение трубки домофона от провода, так как данные факты приводят к переплюсовке всего оборудования на подъезд.
6. Согласовывать вопрос об освещении МОП с ответственными по этажам, с целью экономии электроэнергии.

Категорически запрещено:

1.Оставлять строительный мусор на этажах, около подъездов, а также валить около мусорных площадок. Ответственным по этажам пресекать данные факты и своевременно
доводить до управляющего.
Строительный мусор вывозится жильцом после ремонта самостоятельно.
2.Производить перепланировку квартиры.
3.После получения ключей от квартиры, жильцам необходимо установить заглушки на канализационных стояках, если собираются длительное время не проживать и не производить ремонт в своих квартирах, написать заявления по факту не проживания, чтобы в этот период не начислялись коммунальные услуги за холодную, горячую воду, водоотведение, электроэнергию, газопотребление (если на данные виды услуг не установлены приборы учёта).

С данным приложением ознакомлен и обязуется исполнять собственник квартиры

№_____, расположенной в доме №_____по ул._____г. Саратов.

_____ _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Дата:_____20___г.