

Договор № НД3а/07-15
Управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Владимир, Нижняя Дуброва, д.3а

г. Владимир

«16» июля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Квартал», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Яневского Олега Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и «Собственники» жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме № 3а по ул. Нижняя Дуброва г. Владимира, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь положениями законодательных и нормативно-правовых актов Российской Федерации, регулирующих вопросы управления, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, в том числе:

- Жилищного кодекса РФ;
- Гражданского кодекса РФ;
- постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

И иными нормативно-правовыми актами, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников жилого дома (протокол от «16» июля 2016г.).

1.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников.

2. Термины, используемые в Договоре

Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая компания – организация, уполномоченная общим собранием собственников помещений многоквартирного дома на выполнение функций по управлению многоквартирным домом.

Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, принадлежащее Собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. К общему имуществу относятся помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более чем 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 ненесущие 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.

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.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

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.

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.

3. Предмет Договора

3.1. *Собственник получает, а Управляющая организация обязуется в объеме, оплачиваемом Собственниками денежных средств, оказывать минимальный перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания и ремонта общего имущества и управления многоквартирным домом по адресу г. Владимир, ул. Нижняя Дуброва, д.3а, производить контроль параметров качества коммунальных услуг, представляемых собственниками помещений в данном доме и пользующихся помещениями в этом доме лицам, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.*

3.2. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

3.3. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором. Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении № 4.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

- 4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.
- 4.1.2. *Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, обеспечивать и определять порядок и способ оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.*
- 4.1.3. Предоставлять иные услуги, не предусмотренные настоящим Договором, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в объеме дополнительно собираемых денежных средств.
- 4.1.4. Представлять интересы Собственника (ов) по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.
- 4.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию собственника знакомить его с условиями совершенных управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.
- 4.1.6. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
- 4.1.7. *Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Минимальный перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и периодичность*

проведения работ определяются приложением № 1 к настоящему Договору и законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих сторон.

4.1.8. Производить контроль коммунальных услуг установленного уровня, качества в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

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

4.1.10. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры по письменному запросу в течение 20 дней со дня поступления запроса, по электронному запросу - в течение 10 дней со дня поступления запроса. В случае если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет и (или) в официальных печатных изданиях, управляющая организация вправе, не раскрывая запрашиваемую информацию, сообщить адрес указанного официального сайта и (или) наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена указанная информация.

4.1.11. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в домах в срок не позднее чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.12. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей (при отсутствии публикации в средствах массовой информации):

- физических лиц – не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;

- юридических лиц - в течение 30 рабочих дней со дня вступления в законную силу новых тарифов.

4.1.13. Рассматривать все претензии собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.14. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета и обеспечивать сохранность данной информации не менее 3-х лет.

4.1.15. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.16. Приступить к выполнению своих обязательств по договору не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.

4.1.17. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, а при заключении Договора сроком на один год – не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются размер полученных в течение отчетного года Управляющим от собственников средств и размер расходов Управляющего, связанных с управлением, содержанием и ремонтом многоквартирного дома.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях собственника.

4.2.2. Проводить проверку работы установленных общедомовых приборов учета и сохранности пломб.

4.2.3. Прекращать или ограничивать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты указанных услуг более трех месяцев.

4.2.4. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора с начислением пени в размере и порядке, установленном п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

4.2.5. Взыскивать с должников сумму платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.6. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

4.2.7. Заключать с Собственником возмездные договоры на оказание услуг по ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования, работа или состояние которого не оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома, а также другие дополнительные услуги, в т.ч. услуги по ремонту, перепланировке, переоборудованию и переустройству жилого помещения Собственника и др. услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей компании и действующему законодательству. Эти услуги не входят в расчет оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда и оплачиваются Собственником дополнительно согласно договорной цене.

4.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать представленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставлемый Управляющей организацией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

4.3.2. Осуществлять за дополнительную плату вывоз строительных отходов по согласованию с управляющей организацией.

4.3.3. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

4.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.5. Своевременно предоставлять управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору;

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.7. 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. Допустимая мощность - 4 кВт.

4.3.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию собственнику услуг в рамках Договора.

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

4.3.10. 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.

- 4.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 4.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
- 4.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла.
- 4.3.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти, применительно к данному Договору.
- 4.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.
- 4.3.16. 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, либо в связи с нарушением Собственником пп. 4.3.5, 4.3.6., 4.3.7., 4.3.8., 4.3.9., 4.3.13, 4.3.16 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.
- 4.4. Собственник имеет право:
- 4.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.
- 4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.
- 4.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению.
- 4.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Владимирской области и органов местного самоуправления, применительно к действующему Договору.

5. Цена и порядок расчетов

- 5.1. Собственник производит оплату за следующие услуги:
- услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 5.2. Собственники вносят оплату в рамках договора за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме Управляющей компании.
- 5.5. Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорциональной занимаемому собственником помещению.
- 5.6. Размер платы услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается на уровне действующих тарифов и нормативов, принятых на территории населенного пункта для муниципального жилищного фонда.
- На момент заключения настоящего Договора размер месячной платы составляет: **18,00** рублей за 1 кв. м общей площади занимаемого помещения в месяц. Норматив отчислений на управление устанавливается в размере не менее **20%** от фактического начисления платы услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, но не ниже размера, обеспечивающего выплату обязательных платежей.
- 5.7. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией счета.
- 5.8. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.
- 5.9. В случае изменения в установленном законом порядке стоимости услуг по Договору 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. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Управляющая организация за дополнительную плату предлагает Собственникам определить на общем собрании объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг). Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в этом случае производится Собственником в соответствии с выставленными 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 не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.
- 5.12. Непользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды услуг производится в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.
- 5.13. Если размер платы, вносимой Собственниками помещений, меньше месячной стоимости комплекса работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, то Управляющий доводит до собственников путем размещения на информационных досках многоквартирного дома обоснованное предложение об изменении перечня, периодичности и (или) качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме или изменению размера платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения. В случае если общее собрание собственников помещений в жилом доме в течение двух месяцев со дня размещения объявлений не проводилось или на нем не принято решение, устраивающее обе стороны, то Управляющий начиная с третьего месяца, следующего за месяцем размещения объявления, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.
- 5.14. Цена договора управления устанавливается для собственников – в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, а также стоимости услуг, которые составляют предмет Договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему Договору; для Управляющей организации – в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.
- 5.15. Изменение размера платы по Договору может также производиться по окончании отчетного периода по согласованию Сторон в следующем порядке:
- Управляющая организация как инициатор изменения платы направляет Собственникам помещений (путем передачи членам совета или иным уполномоченным лицам) перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, содержащий наименование работ, периодичность их выполнения и размер ежемесячной платы в рублях на квадратный метр общей площади занимаемого Собственником помещения в месяц;
 - Собственники путем проведения общего собрания в соответствии с требованиями ст. 44-48 Жилищного кодекса вправе принять решение об утверждении или отклонении предложений Управляющей организации. Протокол общего собрания передается в Управляющую организацию не менее чем за 30 дней до предполагаемого изменения размера платы.
- 5.16. В случае отсутствия в установленном срок протокола общего собрания Собственников, предусмотренного п. 5.16 настоящего Договора, стоимость и перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на текущий период, считается согласованным и принятым в редакции Управляющей организации, на основании до Собственников доводится информация об изменении стоимости услуг по настоящему Договору путем размещения на информационных досках в подъездах домов или в квитанциях (платежных документах) на оплату услуг.
- 5.17. С 1 января календарного года, но не чаще 2 раз в год размер оплаты по Договору за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен соразмерно индексу инфляции в установленном действующим законодательством порядке.

Изменение стоимости договора, предусмотренное настоящим пунктом, осуществляется Управляющей организацией в одностороннем порядке в соответствии с письмом министерства регионального развития РФ от 06.03.2009 № 6174-АД/14.

6. Ответственность Сторон

- 6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

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

6.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа с 61 дня наступления установленного срока оплаты, далее с 91-го дня 1/130 (одной сто тридцатой) по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и неведения за них платы по Договору Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6.7. Собственник несет ответственность за нарушения требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.8. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативными актами органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

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

6.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, недостатка средств на его содержание и неприятия Собственниками соответствующих мер Управляющий не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.11. 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. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 20 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 7.2-7.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, места и времени) Управляющей организации;

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

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

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере пропорциональном занимаемому помещению является акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации (при наличии), свидетелей (соседей) и других лиц (при наличии).

7.4. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможностей – фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

7.6. Решения о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору принимаются общим собранием с соблюдением требований жилищного законодательства о порядке проведения общих собраний и являются для управляющей организации обязательными. По результатам жилищного обследования с участием представителей Управляющей организации составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть представлен инициатору проведения общего собрания собственников.

8. Прочие условия

8.1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

8.2. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник заключил Договор управления домом.

8.3. Подписанием настоящего Договора Стороны пришли к соглашению при необходимости и (или) по требованию одного или нескольких собственников или Управляющего в целях оперативного решения вопросов, отнесенных Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, принимать решение путем проведения общего собрания в форме заочного голосования с использованием в качестве бюллетеня отрывной части счета-извещения на оплату жилищно-коммунальных услуг, подлежащей возврату Управляющему.

8.4. Настоящий Договор является одновременным разрешением собственника на использование на возвратной основе его денежных средств, оплаченных по статье «содержание и ремонт жилого помещения» и поступивших на расчетный счет Управляющей организации, на

проведение работ по содержанию и ремонту других многоквартирных домов, находящихся в управлении Управляющего.

8.5. Стороны не возражают против факсимильного воспроизведения подписи под Договором. Сделка, заключенная с помощью факсимильной подписи уполномоченных лиц одной или обеих Сторон по настоящему Договору, при наличии печати организации, вступающей в договорные отношения, признается действительной и не может быть оспорена по данному Договору.

8.6. Неотъемлемой частью Договора являются:

- приложение № 1 «Перечень работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома»;
- приложение № 2 «Перечень работ (услуг) по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома»;
- приложение № 3 «Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в МКД»;
- приложение № 4 «Состав общего имущества, подлежащего управлению, в МКД»;
- приложение № 5 «Реквизиты и подписи Сторон».

9. Форс-мажор

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

9.2. 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.

10. Срок действия и порядок расторжения Договора

10.1. Договор заключен на срок 1 год. Срок действия договора с «16» июля 2015 г. до «15» июля 2016 г.

10.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, собственник и Управляющая организация будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании собственников помещения.

10.3. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут при условии письменного извещения за два месяца до даты расторжения:

а) по инициативе Собственника с указанным Собственником в случае:

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

- в случае смерти Собственника – со дня смерти;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники помещений должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- по основаниям, предусмотренным п. 5.12 настоящего Договора.

10.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом в иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или если такой собственник не указан любому собственнику помещения в таком доме.

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

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

10.8. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

10.9. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления за 30 дней до окончания срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.10. Договор составлен на ___ страницах и содержит 5 приложений на ___ страницах, являющихся его неотъемлемой частью:

- приложение № 1 «Перечень работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома»;
- приложение № 2 «Перечень работ (услуг) по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома»;
- приложение № 3 «Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в МКД»;
- приложение № 4 «Состав общего имущества, подлежащего управлению, в МКД»;
- приложение № 5 «Реквизиты и подписи Сторон».

**Перечень
услуг и работ по содержанию и эксплуатации общего имущества
в многоквартирном доме по адресу:
г. Владимир, Нижняя Дуброва, д.3а**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Подметание полов в помещениях общего пользования, кабинах лифта и пр. Влажная уборка в помещениях общего пользования	4 раза в неделю 1 раз в неделю
2.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	12 раз в год
3.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	2 раза в год
4.	Уборка чердачного и подвального помещения	2 раза в год
5.	Подготовка зданий к праздникам	2 раза в год
6.	Подметание земельного участка в летний период	5 раз в неделю
7.	Полив тротуаров	По мере необходимости
8.	Уборка мусора с газона, очистка урн	5 раз в неделю
9.	Уборка мусора на контейнерных площадках	5 раз в неделю
10.	Полив газонов	По мере необходимости
11.	Стрижка газонов	По мере необходимости
12.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
13.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весеннее-летний период
14.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	5 раз в неделю
15.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости
16.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
17.	Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек	По мере необходимости
18.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости
19.	Содержание лифта (ов)	Режим работы (включая наличие диспетчерской связи) - круглосуточно
20.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмопок	По мере перехода к эксплуатации дома в весеннее-летний период
21.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
22.	Ремонт, регулировка и испытание систем отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации в осеннее-зимний период
23.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осеннее-зимний период
24.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств	Прочистка канализационного лежачка – 2 раза в год. Проверка исправности канализационных вытяжек – 2 проверки в год. Проверка электрооборудования мест общего пользования – 1 раз в год
25.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности
26.	Проверка и ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета	В соответствии с паспортными данными
27.	Устранение аварий	В соответствии с приложением № 3 к настоящему договору
28.	Выполнение заявок собственника и (или) пользующихся его помещением (ями) в этом многоквартирном доме лиц	В соответствии с приложением № 3 к настоящему договору
29.	Дератизация	2 раза в год
30.	Дезинсекция	1 раз в год
31.	Аварийно-диспетчерское	Круглосуточно
32.	Прием от собственников и пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме лиц заявок и сообщений об авариях и нарушениях	круглосуточно
33.	Техническое обслуживание котельной	По договору со специализированным предприятием

**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Владимир, Нижняя Дуброва, д. 3а**

№ п/п	Вид работ	Состав работ
1	2	3
1.	Работы, выполняемые по ремонту фундаментов и подвальных помещений	1. Заделка, расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен
		2. Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления
		3. Восстановление гидроизоляции фундаментов
		4. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное)
		5. Устройство и восстановление вентиляционных продухов
		6. Ремонт отмостки
		7. Восстановление приямков, входов в подвалы
2.	Работы, выполняемые по ремонту стен	1. Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки, перекладка отдельных участков кирпичных стен
		2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей
		3. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов
3.	Работы, выполняемые по ремонту крыш	1. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытие парапетов, колпаки и зонты над трубами
		2. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель
		3. Частичная замена рулонного ковра
		4. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель
		5. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания
4.	Оконные и дверные заполнения	1. смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования
		2. Смена оконных и дверных приборов, установка пружин, доводчиков, упоров в местах общего пользования
5.	Перегородки	Укрепление, усиление, заделка трещин, смена отдельных участков перегородок
6.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, балконами верхних этажей	1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок
		2. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков
		3. Частичная замена и укрепление металлических перил
		4. Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и балконами верхних этажей
7.	Полы	Замена отдельных участков покрытия полов в местах общего пользования
8.	Работы, выполняемые по внутренней отделке	1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами с последующей побелкой и покраской в местах общего пользования
		2. Все виды малярно-штукатурных работ в местах общего пользования, а также в квартирах после аварийных ситуаций, произошедших не по вине проживающих
9.	Работы, выполняемые по наружной отделке	1. Восстановление участков штукатурки и облицовки на фасадах зданий
		2. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей
		3. Частичный ремонт фасадов зданий (цоколь)
10.	Работы, выполняемые по ремонту внутридомовых систем центрального отопления	1. Смена отдельных участков трубопроводов, отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры
		2. Установка (при необходимости) воздушных кранов
		3. Утепление труб, расширительных баков
		4. Смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников, гидравлические испытания систем

		5. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности
		6. Восстановление разрушенной тепловой изоляции
		7. Промывка системы центрального отопления
		8. Регулировка и наладка систем центрального отопления
11.	Работы, выполняемые по ремонту внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации (в границах эксплуатационной ответственности)	1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, ревизий 2. Смена отдельных фасонных частей, сифонов, трапов в местах общего пользования 3. Ремонт и прочистка водонагревателей 4. Ремонт и замена внутренних пожарных кранов 5. Ремонт внутренних водостоков 6. Ремонт и замена вентилей 7. Замена сантехнического оборудования в местах общего пользования 8. Ремонт насосов и электромоторов. Замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности
12.	Работы, выполняемые по ремонту систем электроснабжения	1. Замена неисправных участков электрической сети здания в местах общего пользования 2. Ремонт и замена внутридомовых электрических изделий. Устройств, оборудования в местах общего пользования
13.	Работы, выполняемые по внешнему благоустройству жилых домов	1. Ремонт входных площадок, отмосток 2. Ремонт оборудования и сооружения детских, спортивных и хозяйственных площадок на придомовых территориях 3. Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, площадок, газонов, клумб, зеленых насаждений на придомовых территориях
14.	Разные работы	1. Укрепление и восстановление аншлагов, номерных знаков, флагодержателей на домах 2. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал 3. Восстановление переходов через инженерные коммуникации на чердаках и в подвалах домов 4. Регулировка, наладка и ремонт систем автоматического управления инженерным оборудованием, систем диспетчеризации, дымоудаления, пожаротушения 5. Ремонт, техническое освидетельствование лифтов 6. Ремонт и проверка общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг

Примечание. Смена изношенных конструкций, деталей, узлов в процентах от общего объема их в жилом доме на должна превышать: для кровельных покрытий – 50%; для остальных конструкций, отделочных покрытий и инженерного оборудования – 15%. Ремонт выполняется в границах эксплуатационной ответственности в пределах имеющихся средств.

**Предельные сроки
Устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с п.3.1.10
договора**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы	
1) протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2) течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3) неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4) повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный дом, отключение системы питания жилого дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
5) неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6) неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7) неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
8) неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в жилых домах	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы	
9) повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
10) трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций жилого дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11) нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
12) неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 суток
13) разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования	Не более 1 суток
а) в зимнее время	
б) в летнее время	Не более 3 суток
14) неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
15) отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушение	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
16) протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
17) неисправности систем автоматического управления внутридомовым инженерным оборудованием	Не более 5 суток
18) неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
19) неисправности лифта	Не более 1 суток
20) неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав жилого дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
21) трещины и неисправности в печах, очагах, дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызывать отравление граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	Не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)

**Состав
общего имущества, подлежащего управлению в многоквартирном доме
по адресу: г. Владимир, Нижняя Дуброва, д. 3а**

Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры и технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

№ п/п	Наименование имущества	Единица измерения	Количество
1	Межквартирные лестничные площадки	площадки	
2	Лестницы	лестницы	
3	Лифты	лифты	
4	Лифтовые шахты	шахты	
5	Иные шахты	шахты	
6	Коридоры	коридоры	
7	Технические этажи	этажи	
8	Чердаки	чердаки	
9	Подвалы	подвалы	
10	Крыши	крыши	
11	Ограждающие конструкции	конструкции	
12	Механическое оборудование	оборудование	
13	Электрическое оборудование	оборудование	
14	Санитарно-техническое оборудование	оборудование	
15	Иное оборудование	оборудование	
16	Земельный участок	участки	
17	Элементы озеленения	элементы	
18	Объекты благоустройства	объекты	

Реквизиты и подписи Сторон:

Собственник

К в. № _____
_____ (ФИО)
_____ (подпись)
Паспорт серия _____ № _____
Выдан _____
Зарегистрирован _____
Т е л. _____

Управляющая организация:
ООО «Квартал»

адрес: 600021, г. Владимир, ул. Пушкинская,
д. 46, оф. 415
ИНН 3327821280 / КПП 332701001
БИК 041708772
р/с 40702810641000000643
к/с 3010181060000000772
Владимирский РФ ОАО «Россельхозбанк»
тел.: 8 (4922) 44-79-55

Директор ООО «Квартал»

О.В. Яневский

