ДОГОВОР

УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЫМ ДОМОМ

пос.Солнечный -« » 20 г.

Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Солнечный», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Калинников Иван Олегович, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

«Собственник» жилого помещения в жилом доме по адресу: Челябинская область, Сосновский

район, пос.Солнечный, ул. , д. , кв. ,

(Ф.И.О.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем «Потребитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения
	1. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме (протокол от 20\_ г. № ) и являются одинаковыми для

всех собственников помещений в многоквартирном доме.

* 1. Условия договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года N 354, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (в ред. Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354), и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.
1. Предмет Договора
	1. Собственник передает, а «Исполнитель» принимает на себя полномочия по Управлению домом, а именно: представительство интересов всех собственников помещений в многоквартирном доме в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, перед Ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, иными третьими лицами по вопросам, связанным с реализацией собственниками своих прав по пользованию принадлежащими им помещениями, а также прав по их владению, пользованию и распоряжению общим имуществом многоквартирного дома, от имени и за счет «Потребителя».
	2. Собственник поручает, а «Исполнитель», в течение согласованного срока за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества в жилом доме по адресу: Челябинская область, Сосновский район, пос.Солнечный, ул.

 , д. , в пределах средств начисленных и

оплаченных собственниками жилых и нежилых помещений в данном многоквартирном доме, организовать предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным Пользователям путем заключения соответствующих договоров и соглашений, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность.

* + 1. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно­технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно­телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением с ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

1

* 1. Собственник обязуется оплачивать услуги «Исполнителю» в порядке, установленном настоящим Договором.
1. Права и обязанности Сторон "
	1. Управляющая организация обязуется:
		1. Управлять жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.
		2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг путем заключения соответствующих договоров и соглашений, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.
		3. Представлять интересы Собственника 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. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на жилой дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

Перечень технической документации предусмотрен пунктом 24 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491 (в ред. Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354).

* + 1. Проводить технические осмотры общего имущества жилого дома не менее двух раз в год и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
		2. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему

ремонту общего имущества дома № \_по ул. в пос.Солнечный

Сосновского района Челябинской области.

* + - 1. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома определен в Приложении 1 к настоящему Договору.
		1. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление жилого дома.
		2. Осуществлять рассмотрение предложений, жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника и иных Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные законодательством сроки с учетом пункта 6.2 Договора.
		3. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома (в местах общего пользования) в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.
		4. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1 настоящего Договора, обеспечивая выставление платежных документов в срок до первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
		5. Производить сбор установленных в п. 4.1 Договора платежей.
		6. Рассматривать все претензии Собственника и иных Пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
		7. Обеспечить Собственника и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб.
		8. Организовывать работы по ликвидации аварий в жилом доме.
		9. По требованию Собственника и иных Пользователей выдавать справки, необходимые для оформления субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.
	1. «Исполнитель» вправе:
		1. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории Сосновского района Челябинской области нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом и стоимости после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.
		2. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
		3. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
		4. Приостанавливать и (или) ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным Пользователем оплаты оказанных услуг более трёх месяцев, по истечению одного месяца с момента получения Собственником или иным Пользователем уведомления, или нарушения иных требований раздела 4 Договора.
		5. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных пп. 3.3.3-3.3.16 Договора.
		6. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.
		7. Организовывать проведение общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств статьи «содержание и ремонт».
		8. Информировать Собственников о необходимости проведения внеочередного собрания путем размещения информации в местах общего пользования либо на платежных документах для решения вопр

об изменении размера платы за услуги управляющей организации, платы за содержание и ремомч >t

2

имущества дома при недостаточности средств на проведение таких работ, а также в иных целях, связанных с управлением многоквартирным домом.

* + 1. Сдавать в аренду подвальные, чердачные и иные помещения, относящиеся к общему имуществу, с последующим использованием полученных денежных средств на оплату дополнителыных работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества.
		2. Выносить предписания Собственникам и Пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписан яем сроки.
		3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесеннъ : к.-

полномочиям Управляющей организации.

* + 1. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое \* помещение работников или представителей «Исполнителя» (в т.ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.
		2. Требовать от «Потребителя» полного возмещения убытков, возникших по вине «Потребителя» и (или) членов его семьи, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей «Потребителя» (в т.ч. работников аварийных служб).
		3. В заранее согласованное с «Потребителем» время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а так же целостности на них пломб.

н 3.2.15. Средства, полученные за счет экономии по ресурсоснабжению, оставлять на расчетном счете

«Исполнителя» и лицевом счете дома для возмещения непредвиденных и плановых затрат на предоставление коммунальных и жилищных услуг, компенсации инвестированных «Исполнителем» в общее имущество дома средств.

* 1. Собственник обязуется:
		1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услу Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора.

Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией платежный документ на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

* + 1. 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 Собственника или иных Пользователей) во всех организациях. Примечание: В случае, если принадлежащее Собственнику помещение передано на законных основаниях иному Пользователю (по договору социального или коммерческого найма, договору аренды и т.д.), пункты 3.3.3 - 3.3.16 могут быть исключены из текста настоящего Договора, при наличии таких же либо сходных условий в соглашении, заключенном в отношении помещения Собственника между Собственником и Пользователем.
		2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические,

-< архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

* соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
* не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
* соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
* не допускать выполнения в помещении (-ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
* пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 06-00 по местному времени);
* предписания Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области (Государственная жилищная инспекция Челябинской области) и других контролирующих органов;
* другие требования законодательства.
	+ 1. Своевременно предоставлять «Исполнителю» сведения:
* о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору. При этом Собственник или иной пользователь обязан предоставить «Исполнителю» документы, подтверждающие право на льготу;
* о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава Собственников указанного помещения.

Представить «Исполнителю» Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

* + 1. Обеспечить доступ к общему имуществу жилого дома в принадлежащем ему помещении представителям «Исполнителя», а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание жилого дома для осмотра приборов учета и контроля, а также в случае возникновения

3

аварийной ситуации для выполнения необходимого ремонта общего имущества жилого дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством сроки.

•\* 3.3.6. 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 «Исполнителя». 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 «Исполнителем».

1. Своевременно сообщать «Исполнителю» о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.
2. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с «Исполнителем».
3. 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 «Исполнителем».
4. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
5. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
6. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение,

" принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

1. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
2. Предоставлять «Исполнителю» в установленные сроки показания приборов учета.
3. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления Сосновского района Челябинской области применительно к условиям настоящего Договора.
4. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными правовыми актами.
5. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.
6. В случае возникновения необходимости проведения «Исполнителем» не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями пп. 3.3.3, 3.3.5 - 3.3.9, 3.3.11, 3.3.13, 3.3.16 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.
7. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и исполняют обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.
8. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.
	1. Собственник имеет право:
		1. В случае неотложной необходимости обращаться в аварийно-диспетчерскую службу «Исполнителя» о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях согласованных с «Исполнителем».
		2. При условии представления подтверждающих документов установленного образца требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера платы за отдельные виды услуг исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (более пяти календарных дней) одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.
		3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, Сосновского района Челябинской области, применительно к условиям настоящего Договора.
9. Цена и порядок расчетов
	1. Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:
* коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение,

п водоотведение);

* содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома, в том числе, управление жилым домом.
	1. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в жилом доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложении 2 к Договору.
	2. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества жилого дома определяется н; общем собрании Собственников дома с учетом предложений «Исполнителя». Если Собственники помете - на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения размер платы устанавливается органом местного самоуправления.

4

* 1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.
	2. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемых «Исполнителем» платежных документов (счет-квитанция - для физических лиц, счет-фактура и (или) счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов). В выставляемом «Исполнителем» счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.
	3. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством и при условии предоставления «Исполнителю» Собственником или иным Пользователем документов, подтверждающих право на льготу.
	4. В случае изменения стоимости услуг по Договору «Исполнитель» производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
	5. Срок внесения платежей:
* до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, - для физических лиц,
* до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.
	1. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются «Исполнителем» и доводятся до сведения Собственника и иных Пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым «Исполнителем».
	2. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений «Исполнителя» и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе жилого дома. Оплата в данном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным «Исполнителем» счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.
	3. Капитальный ремонт общего имущества в жилом доме проводится за счет Собственника на основании решения общего собрания. Решение общего собрания Собственников помещений в жилом доме об оплате расходов на капитальный ремонт жилого дома с учетом предложений «Исполнителя» о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
	4. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге "управление многоквартирным домом" не производится.
1. Ответственность Сторон
	1. «Исполнитель» не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.
	2. Ответственность по сделкам, совершенным «Исполнителем» со сторонними организациями, самостоятельно несет «Исполнитель».
	3. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, «Исполнитель» вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом «Исполнителем», и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.
	4. При нарушенйи Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед «Исполнителем» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
	5. При выявлении «Исполнителем» факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, «Исполнитель» после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.
	6. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
	7. В случае причинения убытков Собственнику по вине «Исполнителя» последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
	8. «Исполнитель» несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств.

5

* 1. «Исполнитель» не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора, что подтверждается составлением акта технического состояния во время передачи жилого дома в управление.
	2. Собственники несут полную материальную ответственность за ущерб перед «Исполнителем» и (или) третьими лицами, возникший в результате непроведения общего собрания Собственников и (или) непринятия решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, а также при неисполнении решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, если «Исполнитель» \* информировал Собственников о необходимости проведения такого ремонта.
	3. В случае необходимости выполнения капитального ремонта дома, «Исполнитель» вносит предложение о его проведении на общее собрание Собственников помещений. При отказе Собственников произвести оплату по статье "капитальный ремонт", «Исполнитель» не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества жилого дома, и вся ответственность возлагается на Собственников помещений жилого дома.
	4. 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.
1. Особые условия
	1. Все споры, возникшие из 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.
	2. Жалобы (заявления, требования, претензии) Собственников на несоблюдение условий Договора подлежат обязательной регистрации «Исполнителем».
	3. Контроль деятельности «Исполнителя» включает в себя ежегодный отчет в сроки, установленные решением общего собрания Собственников помещений жилого дома.
2. Форс-мажор
	1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
	2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
	3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.
3. Срок действия Договора
	1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.
	2. Договор может быть расторгнут досрочно в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собствейниками жилого дома «Исполнителя» за два месяца до даты расторжения.
	3. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.
	4. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в жилом доме и предоставления подтверждающих документов.
	5. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. Реквизиты Сторон

«Исполнитель»

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Солнечный»

Адрес: 456516, Челябинская область, Сосновский район, пос.Солнечный, д. 42 ИНН 7460015390/ КПП 746001001 БИК 047501602

ОГРН 1147460002513/ ОКВД 70.32.1

р/с 40702810372000005568 в ОАО «Сбербанк

России» г. Челябинск

к/с 30101810700000000602

тел.89514326368

«Собственник» Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспорт: серия №

Выдан:

Свидетельство о праве собственности на помещение:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Директор:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

/И.О. Калинников/

6

Приложение № 1

к договору управления жилым домом от « » 201 г.

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ работ, услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, пос.Солнечный, ул. д.

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:
	1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб и др.).
	2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).
	3. Устранение незначительных неисправностей) электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп уличного освещения, мелкий ремонт электропроводки и др.).
	4. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах
	5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
	6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
	7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и пр.
	8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
	9. Осмотр средств тушения в электрощитовых.
2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весеннее-летний период:
3. 1. Консервация системы центрального отопления.
	1. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
	2. Ремонт просевших отмасток.
4. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осеннее-зимний период:
5. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
6. Утепление чердачных перекрытий.
7. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
8. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
9. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
10. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
11. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
12. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
13. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
14. Утепление бойлеров.
15. Поставка доводчиков на входных дверях.
16. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:
17. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
18. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
19. Смена прокладок в водопроводных кранах.
20. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
21. Прочистка общедомовой канализации.
22. Прочистка сифонов.
23. Регулировка смывного бачка.
24. Притирка пробочного крана в смеси геле.
25. Регулировка и ремонт трехходового крана.
26. Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.
27. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.
28. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
29. Проверка Канализационных вытяжек. ,
30. Проветривание колодцев.
31. Мелкий ремонт изоляции.
32. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
33. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.
34. Смена перегоревших электролампочек на лестничных площадках, чердаках, в технических подпольях.
35. Прочие работы:
36. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
37. Регулировка и наладка вентиляции.
38. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.

7

1. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
2. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
3. Удаление с крыш снега и наледей.
4. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
5. Уборка и очистка придомовой территории.
6. Уборка вспомогательных помещений.
7. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в местах общего пользования.
8. Удаление мусора из здания и его вывоз.
9. Дератизапия, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.
10. Посыпка территорий песком в зимнее время.
11. Поливка тротуаров и замощенной территории.
12. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов
13. У правление многоквартирным домом, организация работ по обслуживанию и ремонту дома II. Примерный перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома
14. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2.Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.

1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование, и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб- ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
2. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
3. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).

6.Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.

1. Восстановление отделки стен, потолков, полов отделочными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
2. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
3. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
4. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и

электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования)

1. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
2. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов шиберных устройств.
3. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров мусоросборников в границах территорий; закрепленных за домом.

Примечание: Периодичность текущего ремонта следует принимать: в пределах, трех - пяти лет, с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Настоящее приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

\

8

Приложение № 2

к договору управления жилым домом от « » 201 г.

 Акт разграничения ответственности

за эксплуатацию коммуникаций внутри жилого помещения

1. Система водоснабжения:

«Исполнитель» несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы водоснабжения, обслуживающие свыше одного жилого помещения.

«Потребитель» несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения о врезки в стояки внутренней системы водоснабжения.

1. Система водоотведения:

«Исполнитель» несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы канализации, обслуживающие свыше одного жилого помещения.

«Потребитель» несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояки внутренней системы канализации.

1. Система теплоснабжения:

«Исполнитель» несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы теплоснабжения, обслуживающие свыше одного жилого помещения.

«Потребитель» несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояки внутренней системы теплоснабжения.

1. Система электроснабжения:

«Исполнитель» несет ответственность за общедомовые сети внутренней системы электроснабжения, обслуживающие свыше одного жилого помещения, до наконечника кабеля в этажном щитке включительно, подключенного к отключающему устройству перед электросчетчикм «Потребителя» «Потребитель» несет ответственность за внутриквартирные электрические сети от отключающего устройства перед электросчетчиком в этажном электрощите, в том числе, за электросчетчик.

Настоящее приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

«Исполнитель» «Потребитель»

 Директор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И.О. Калинников/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

9