

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № _____

ПО АДРЕСУ: город Рязань, _____

город Рязань

« ____ » _____ 20 15 года

Общество с ограниченной ответственностью «Жилбытсервис» (ООО «Жилбытсервис»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Климкина Игоря Игоревича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу:

город Рязань, ул. _____ квартиры (помещения) № _____, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице _____,

лица, уполномоченного от имени всех собственников на подписание договора управления многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома от « ____ » _____ 20 ____ года, с другой стороны,

или _____

(наименование товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива)

в лице председателя _____,

(фамилия, имя, отчество председателя ТСЖ, ЖСК, СПК)

действующего на основании _____,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем.

Общие положения

Договор составлен в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В случае внесения изменений, дополнений или отмены действия указанных в Договоре нормативных актов, вступления в силу других нормативных актов, регулирующих отношения в области управления многоквартирными домами, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, при этом внесение изменений в Договор не требуется.

Условия Договора утверждены общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников.

Собственник – лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме.

Собственник помещения несет бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Доля Собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Наниматель – лицо, приобретающее право пользования жилым помещением в многоквартирном доме по договору найма данного жилого помещения.

Управляющая организация — организация, на которую на договорной основе возложены обязательства по оказанию Собственникам услуг и (или) выполнению работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, 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 не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, 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.

Иное лицо, пользующееся жилым или нежилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Высший орган управления многоквартирным домом – общее собрание Собственников помещений.

1. Предмет Договора.

1.1. Договор заключен в целях повышения эффективности управления многоквартирным домом (далее - «МКД»), что должно обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества и решение вопросов пользования указанным имуществом в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

1.2. Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД по адресу: город Рязань, ул. _____, предоставлять коммунальные услуги Собственникам на условиях, определенных Договором в Приложении № 3, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.3. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД указан в Приложении № 1.

Состав и состояние общего имущества МКД указаны в Приложении № 2.

Приложения № 1, № 2-и № 3 являются неотъемлемой частью Договора.

1.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с Приложением № 1 в объеме, установленном годовым финансовым планом.

Примечание. Перечень работ и услуг, поименованных в Приложении № 1, может изменяться по решению общего собрания собственников помещений.

1.5. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с Договором:

холодное и горячее водоснабжение;

водоотведение;

электроснабжение;

газоснабжение;

отопление (теплоснабжение).

Перечень коммунальных услуг определяется степенью благоустройства МКД, под которой понимается наличие в МКД внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять коммунальные услуги. Изменения в перечень предоставляемых коммунальных услуг вносятся в следующем порядке: Управляющая организация вносит изменения без заключения дополнительного соглашения к Договору при изменении степени благоустройства МКД (дооборудования, модернизации инженерных систем), с уведомлением Собственников об изменениях за 30 дней до внесения указанных изменений.

2. Права и обязанности Сторон.

2.1. Обязанности Управляющей организации:

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Приложением № 1 в объеме, установленном годовым финансовым планом.

При предоставлении коммунальных услуг Управляющая организация обязуется обеспечить соблюдение требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2.1.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры, содержащие условия о прямых расчетах населения, и перечислять денежные средства, полученные от населения за коммунальные услуги, в следующие организации:

- МП «Водоканал города Рязани» - за холодное водоснабжение и водоотведение;
- ООО «Рязаньрегионгаз» - за газоснабжение;
- ООО «РГМЭК» - за электроснабжение;
- МУП «РМПТС» - за горячее водоснабжение и теплоснабжение,

а также заключать договоры со сторонними организациями и третьими лицами, оказывающими услуги по обслуживанию, в рамках размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В целях предоставления коммунальных услуг Управляющая организация при заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов в МКД действует по поручению и в интересах Собственников помещений в МКД от своего имени и за счет Собственников.

2.1.3. Вести учет доходов и расходов на управление и ремонт общего имущества Собственников помещений в МКД.

2.1.4. Планировать работы по ремонту общего имущества МКД с учетом его технического состояния. При истечении предельно допустимых сроков эксплуатации материалов, конструктивных элементов МКД, входящих в состав общего имущества, Управляющая организация уведомляет Собственников, путем размещения уведомления в месте, доступном для всех Собственников помещений в данном МКД, утвержденном общим собранием Собственников помещений, а также путем размещения уведомления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В уведомлении Управляющая организация вносит предложения Собственникам о необходимом объеме ремонтных работ, сроке начала ремонтных работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения ремонтных работ.

2.1.5. Осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, и выявлять факты оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества.

2.1.6. Вести претензионно-исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы в рамках Договора, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

2.1.7. Вести работу по заключению и сопровождению договоров управления МКД.

2.1.8. Осуществлять ведение бухгалтерского учета в части информационно-вычислительных работ по автоматизированному начислению, обработке и приему платежей за коммунальные и жилищные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, содержание и ремонт общего имущества МКД, и иных платежей.

2.1.9. Раскрывать информацию о деятельности по управлению МКД в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731.

2.1.10. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания Собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований

законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, в частности, требований Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

2.1.10.1. Управляющая организация обязуется не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников (не передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Собственников помещения или наличия иного законного основания.

2.1.11. Оказывать Собственникам услуги аварийно-диспетчерской службы, паспортного стола по первичному учету граждан.

2.2. Права Управляющей организации:

2.2.1. Принимать от Собственников плату за оказанные жилищно-коммунальные услуги, работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

2.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению МКД, привлекать сторонние специализированные организации к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлению коммунальных услуг.

2.2.3. В случае несоответствия данных, представленных Собственниками, начислять плату за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

2.2.4. В установленном законодательством Российской Федерации порядке взыскивать с Собственников и (или) иных пользователей задолженность по оплате услуг в рамках Договора, в том числе в порядке приказного судопроизводства в соответствии с положениями главы 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В случае неоплаты услуг в рамках Договора нанимателями жилых помещений, в том числе (но не ограничиваясь) по причине установленных службой судебных приставов обстоятельств, свидетельствующих о невозможности взыскания с должника денежных средств, Управляющая организация вправе взыскать указанную задолженность с Собственников данных помещений.

2.2.6. При необходимости направлять Собственникам помещений в МКД предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД.

2.2.7. Привлекать при необходимости средства, полученные из других источников, в том числе из бюджета Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и (или) муниципального бюджета на проведение капитального ремонта, в том числе заключать кредитные договоры, договоры займа и др.

2.2.8. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в МКД.

2.2.9. Представлять интересы Собственников для исполнения Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.3. Обязанности Собственников:

2.3.1. Соблюдать требования Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, а также иных нормативно-правовых актов.

2.3.2. Своевременно и в полном объеме оплачивать оказанные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством.

В случае неоплаты услуг в рамках Договора нанимателями жилых помещений, в том числе (но не ограничиваясь) по причине установленных службой судебных приставов обстоятельств, свидетельствующих о невозможности взыскания с должника денежных средств, погашать указанную задолженность нанимателей жилых помещений.

2.3.3. Не позднее 45 дней с момента представления Управляющей организацией финансового плана на текущий год провести общее собрание Собственников и утвердить проект либо иной финансовый план, содержащий услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД Управляющей организацией в текущем году. В случае отсутствия решения общего собрания Собственников по вопросу утверждения финансового плана на текущий год Управляющая организация принимает к исполнению предложенный Собственникам проект.

2.3.4. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных платежей.

2.3.5. Своевременно представлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении;
- о смене Собственника с подтверждающими документами;
- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений;
- о заключенных договорах (найма, аренды и др.), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт возложена Собственником полностью или частично на пользователя помещения (нанимателя, арендатора, иного лица), с указанием его Ф.И.О. или наименования и реквизитов организации, а также о смене пользователя помещения.
- о формировании земельного участка, на котором расположен МКД.

2.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащие им помещения представителям Управляющей организации для осмотра приборов учета и контроля, выполнения ремонта общего имущества МКД, работ по предотвращению и ликвидации аварий.

В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и оказания не установленных Договором услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников или иных пользователей, либо в связи с нарушением Собственниками или иными пользователями Договора, указанные работы проводятся за счет Собственников. В этом случае Управляющая организация предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг.

2.3.7. В случае уведомления Управляющей организации в порядке, определенном пунктом 2.1.4 Договора, не позднее 30 дней после такого уведомления провести внеочередное общее собрание Собственников помещений с обязательным включением в повестку дня предложений Управляющей организации, указанных в уведомлении, размещенном в месте, доступном для всех Собственников помещений в данном доме, утвержденном общим собранием Собственников помещений, и размещенном в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». В случае если Собственниками не принято решение на общем собрании в отношении предложений, внесенных Управляющей организацией, последняя осуществляет работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД согласно предложенному плану работ в рамках установленного Собственниками размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

2.3.8. При временном неиспользовании помещения в МКД для проживания граждан более 7 дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение.

2.3.9. Не устанавливать, не подключать, не использовать электробытовые приборы мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, неисправные электроприборы, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. 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.

2.3.10. Решения общего собрания Собственников помещений МКД, оформленные в соответствии с требованиями статей 44 - 48 Жилищного Кодекса Российской Федерации, не позднее 5 дней после их принятия направлять Управляющей организации.

2.3.11. Соблюдать требования пожарной безопасности в МКД.

2.3.12. Ежемесячно в установленные в соответствии со статьей 171 Жилищного кодекса Российской Федерации сроки и в полном объеме уплачивать взносы на капитальный ремонт.

2.4. Права Собственников:

2.4.1. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору через совет дома (ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации), в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с исполнением обязанностей по Договору;
- знакомиться с содержанием технической документации на МКД.

2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых по Договору работ и оказываемых услуг сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие неисполнения либо недобросовестного исполнения ей своих обязанностей по Договору.

2.4.4. Производить предварительную оплату за работы и услуги по Договору.

3. Расчеты Сторон.

3.1. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с тарифами, утвержденными органами государственной власти и местного самоуправления.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и ее индексация устанавливается в соответствии с размером платы, утвержденным органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма помещений государственного и муниципального жилого фонда.

В случае если размер платы устанавливается общим собранием Собственников помещений по согласованию с Управляющей организацией, он подлежит обязательной индексации, что оформляется дополнительным соглашением, которое подписывается председателем совета данного МКД или уполномоченным Собственниками помещений лицом.

3.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Собственники и иные пользователи, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в установленном действующим законодательством размере.

3.4. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы по Договору.

3.5. Собственник или пользователь помещения не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4. Ответственность Сторон.

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

4.2. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

4.3. Собственник и члены семьи Собственника, наниматели и члены семей нанимателя (сонаниматели), несут солидарную ответственность по обязательствам в рамках Договора. В случае неоплаты (отказа от оплаты) услуг в рамках настоящего Договора нанимателем(ями) жилого помещения Собственник данного помещения несет субсидиарную ответственность по обязательствам указанных лиц.

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

4.5. В случае неисполнения Собственниками требований пункта 2.3.7. Договора, Управляющая организация не несет ответственности за возможные негативные последствия, в том числе повлекшие ущерб имуществу Собственников, третьих лиц.

4.6. При нарушении Собственниками обязательств, предусмотренных Договором, последние несут ответственность перед Управляющей организацией, третьими лицами за все возникшие последствия.

4.7. В случае смены Собственника помещения за прежним Собственником сохраняются обязательства по Договору до момента их полного исполнения.

4.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.9. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействия в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Факт нарушения Управляющей организацией условий Договора должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным председателем совета многоквартирного дома и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу решением суда.

5. Срок действия Договора. Порядок расторжения Договора.

5.1. Договор заключен Сторонами сроком на 5 лет. Начало срока действия Договора с даты подписания _____, окончание срока его действия _____.

5.2. Если ни одна из Сторон за месяц до окончания срока действия Договора не заявит о его расторжении, Договор пролонгируется на тот же срок (5 лет) и на тех же условиях.

5.3. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке согласно пункту 5.4. Договора, по соглашению сторон, в судебном порядке, вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

5.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственников помещений в случаях, предусмотренных действующим законодательством. В случае отказа Собственников помещений от исполнения договора председатель совета многоквартирного дома, наделенный Собственниками соответствующими полномочиями, уведомляет Управляющую организацию не менее чем за 30 дней до даты прекращения Договора.

Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке Управляющей организацией в случаях: невыполнения Собственниками (пользователями помещений) обязательств по своевременному внесению платы за содержание и ремонт; принятия общим собранием Собственников помещений решения об утверждении размера платы за содержание и ремонт без учета предложений Управляющей организации; когда МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает; принятия Собственниками иных условий Договора при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации. В случае отказа Управляющей организации от исполнения Договора, Управляющая организация уведомляет Собственников помещений не менее чем за 30 дней до даты прекращения Договора.

5.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, Собственниками и пользователями помещений.

5.6. Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников и пользователей помещений по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора.

6. Контроль.

6.1. Контроль за исполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется Собственниками, органами государственного надзора, самой Управляющей организацией.

6.2. В случае наличия не урегулированных разногласий между Управляющей организацией и Собственником, Собственник обязан направить в адрес Управляющей организации обоснованную претензию, срок рассмотрения которой устанавливается в 20 дней. При не достижении взаимоприемлемого решения споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения МКД.

6.3. Управляющая организация в случае выявления ненадлежащего исполнения Договора со стороны Собственника вправе действовать в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7. Форс-мажорные обстоятельства.

7.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если неисполнение Договора явилось следствием непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения Договора. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить свои обязательства по Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

8. Адреса и реквизиты Сторон.

Собственник	Управляющая организация ООО «Жилбытсервис»
_____	Юридический адрес: 390035, г. Рязань,
_____	ул. Островского, д. 21, корп. 1 литера А,
_____	офис 204-а
_____	Фактический адрес: 390037, г. Рязань,
_____	Касимовское шоссе, д. 42
_____	ИНН 6230053706 КПП 623401001
_____	ОГРН 1066230042966
_____	р/с 40702810353000001595
_____	ОТДЕЛЕНИЕ N 8606 СБЕРБАНКА РОССИИ
_____	к/с 30101810500000000614
_____	БИК 046126614
_____	Тел./факс 8(4912) 41-42-91
_____	Генеральный директор
_____ / _____ / _____	_____ /И.И.Климкин/
	М.П.

Приложение № 1

к Договору управления многоквартирным домом

№ _____

от «__» _____ 20__ г.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Перечень работ по содержанию жилья

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

1.1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах центрального отопления и горячего водоснабжения (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.)

1.3. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.

1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Консервация системы центрального отопления.

2.3. Ремонт просевших отмосток.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.

3.2. Утепление чердачных перекрытий.

3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.5. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

4.1. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

4.2. Уплотнение сгонов во внутридомовых инженерных системах.

4.3. Прочистка внутридомовой инженерной системы канализации.

4.4. Набивка сальников в вентилях, задвижках на внутридомовых инженерных системах.

4.5. Укрепление трубопроводов на внутридомовых инженерных системах в местах общего пользования.

4.6. Проверка канализационных вытяжек.

4.7. Мелкий ремонт изоляции.

4.8. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

5. Прочие работы:

5.1. Регулировка и наладка внутридомовой инженерной системы центрального отопления.

5.2. Регулировка и наладка вентиляции.

5.3. Промывка и опрессовка внутридомовой инженерной системы центрального отопления.

5.4. Содержание и ремонт лифтового оборудования по договору со специализированной организацией.

5.5. Техническое обслуживание внутридомовой системы газоснабжения по договору со специализированной организацией.

5.6. Уборка и очистка придомовой территории в границах земельного участка, оформленного в собственность жителями дома.

5.7. Уборка общих помещений.

5.8. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.

5.9. Посыпка территории песком во время гололеда.

- 5.10. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
- 5.11. Вывоз твердых бытовых отходов.
- 5.12. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома:
- 5.12.1. Хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом.
- 5.12.2. Контроль за качеством выполнения работ специализированными организациями.
- 5.13. Работа с населением, в том числе:
- 5.13.1. Консультации по вопросам управления многоквартирными домами (оказание помощи в организации общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и т.п.).
- 5.13.2. Заключение договоров с собственниками жилых и нежилых помещений, арендаторами нежилых помещений:
- управления многоквартирным домом;
 - на оказание услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 5.13.3. Ведение электронной базы собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и арендаторов нежилых помещений.
- 5.14. Организация сбора и обработка платежей, взыскание задолженности в рамках Договора.
- 5.15. Организация диспетчерско-аварийного обслуживания.
- 5.16. Оказание услуг по ведению паспортно-учетной работы (первичный учет, выдача справок, выписок), а также услуг по ведению лицевых счетов.

2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продувов, отмосток и входов в подвалы.
2. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка трещин в местах общего пользования, замена водосточных труб.
3. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
4. Замена, восстановление отдельных участков полов, крылец в местах общего пользования.
5. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях, в том числе в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
6. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутридомовых инженерных систем центрального отопления.
7. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутридомовых инженерных систем водоснабжения, канализации.
8. Восстановление работоспособности внутридомовой инженерной системы электроснабжения и электрических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
9. Ремонт и восстановление разрушенных участков ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, расположенных на земельном участке, оформленном в собственность жителями дома.

ПРИМЕЧАНИЕ:

К внутридомовым инженерным системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения до отключающего устройства и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т. д.).

Собственник

**Управляющая организация
ООО «Жилбытсервис»**

Генеральный директор

_____ / _____ / _____ / И.И. Климкин/

Приложение №2

к Договору управления многоквартирным домом
№ _____

от «__» _____ 20__ г.

**СОСТАВ И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ: _____**

1. Общие сведения о многоквартирном доме.

- 1. Год постройки: 1971
- 2. Вид собственности: частная
- 3. Материал стен: ж/б панели
- 4. Число этажей: 9 Количество подъездов: 11
- 5. Наличие подвала или полуподвала: технический подвал, пл. 2400,0 кв. м
- 6. Чердак (мансарда): отсутствует
- 7. Вид кровли: мягкая, пл. 3000,0 кв. м
- 8. Количество лифтов: 11 ед.
- 9. Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками): 23471,4 кв. м
- 10. Полезная площадь: 19552,0 кв. м
 - а) в том числе жилая: 12567,0 кв. м
- 11. Количество квартир: 394 ед.
 - а) однокомнатных: 98 ед.
 - б) двухкомнатных: 108 ед.
 - в) трехкомнатных: 188 ед.
- 12. Площадь:
 - а) нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 0 кв. м
 - б) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 4481,0 кв. м
- 13. Мусоропровод: 11 ед., мусоросборники: 52,8 кв. м
- 14. Количество лестничных пролетов: 187 ед.
- 15. Уборочная площадь лестниц: 1996,2 кв. м
- 16. Уборочная площадь общих коридоров: 0,0 кв. м
- 17. Машинное помещение лифта: 11 ед., предмашинное помещение лифта: 11 ед.
- 18. Помещения электрощитовых: 2 ед., пл. 32,0 кв. м
- 19. Площадь придомового земельного участка: 18960,8 кв. м

2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее), в том числе количественные показатели	Техническое состояние элементов общего имущества
1. Фундамент	свайный	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б (панельные)	удовлетворительное
3. Перегородки	гипсолитовые	удовлетворительное
4. Межпанельные швы	мастичное заполнение	требуется капитальный ремонт швов

5. Перекрытия: - чердачные; - междуэтажные; - подвальные; - балконные	<i>ж/б сборные</i> <i>ж/б сборные</i> <i>ж/б сборные</i> <i>ж/б сборные</i>	<i>удовлетворительное</i> <i>удовлетворительное</i> <i>удовлетворительное</i> <i>удовлетворительное</i>
6. Козырьки и площадки входных групп	<i>ж/б</i>	<i>требуется капитальный ремонт железобетонных конструкций, с последующей окраской, покрытие козырьков рулонным материалом, требуется капитальный ремонт ступеней перед входом в подъезд</i>
7. Крыша	<i>по форме: плоская совмещенная (безчердачная), по материалу кровли: мягкая (рулонный материал), площадь кровли: 3000,0 кв. м</i>	<i>требуется капитальный ремонт рулонного покрытия и стяжки</i>
8. Полы	<i>бетонные (цементные) покрытие метлахская плитка</i>	<i>требуется капитальный ремонт</i>
9. Проемы: - окна - двери	<i>количество проемов: 176; вид окон: деревянные; вид переплетов: створчатые количество проемов: 54; вид дверей: металлические, деревянные; вид переплетов: створчатые; люк выхода на крышу: 11 ед.</i>	<i>требуется капитальный ремонт деревянных окон</i> <i>требуется капитальный ремонт металлических и деревянных дверей и дверных коробок</i>
10. Отделка: - внутренняя; - наружная	<i>окраска масляными составами известковая окраска</i>	<i>удовлетворительное</i> <i>требуется капитальный ремонт наружной отделки</i>
11. Вентиляция	<i>материал вентиляции: ж/б</i>	<i>удовлетворительное</i>
12. Газоснабжение	<i>поставщик: АООТ "РЯЗАНЬГОРГАЗ"; количество газовых плит: 394; водонагревательных колонок: 0; печей с газовыми горелками: 0; АГВ и АОГВ: 0</i>	<i>требуется капитальный ремонт сетей газопровода дома</i>
13. Холодное водоснабжение	<i>поставщик: МУП ПО "Водоканал"</i>	<i>требуется капитальный ремонт</i>
14. Горячее водоснабжение	<i>тип горячего водоснабжения: с закр. водоразбором; источник: НОВОРЯЗАНСКАЯ ТЭЦ; поставщик: РМПТС</i>	<i>требуется капитальный ремонт</i>
15. Водоотведение	<i>поставщик услуги: МУП ПО "Водоканал"</i>	<i>требуется капитальный ремонт</i>
16. Отопление	<i>принадлежность сетей: РМПТС; источник: НОВОРЯЗАНСКАЯ ТЭЦ; поставщик: РМПТС</i>	<i>требуется капитальный ремонт</i>
17. Лифты	<i>ООО «Лифтремонтсервис» Количество лифтов: 11</i>	<i>удовлетворительное</i>

18. Электрооборудование	вид электропроводки: <i>закрытая</i> ; вид электроснабжения: <i>кабельный ввод</i> ; кол-во ВРУ: 2; этажных электрощитков: 198; наличие электросчетчиков во ВРУ: 4	<i>в связи с увеличением потребности населения в эл. мощности требуется модернизация и реконструкция электрооборудования</i>
19. Отмостка	<i>асфальтовая по периметру дома</i>	<i>требуется капитальный ремонт отмостки</i>
20. Подвальное помещение	<i>ж/б</i>	<i>требуется установка металлических решеток и дверей на вентиляционные продухи, герметизация ввода труб</i>
21. Мусоропровод		<i>требуется капитальный ремонт мусороприемных клапанов и мусоросборной камеры</i>

В данном доме требуется установка общедомовых приборов учета расхода горячего и холодного водоснабжения, отопления, электро- и газоснабжения.

Собственник

**Управляющая организация
ООО « Жилбытсервис»**

Генеральный директор

_____ / _____ / _____ / И.И. Климкин/

Приложение №3

к Договору управления многоквартирным домом
№ _____

от «__» _____ 20__ г.

**Введение в действие договора управления
многоквартирным домом**

Договор управления вступает в силу в полном объеме после проведения капитального ремонта по всем видам работ, указанным в акте технического состояния многоквартирного дома.

При проведении капитального ремонта в обязательном порядке должны быть установлены общедомовые приборы учета расхода поступающих в многоквартирный дом ресурсов. Дата постановки на коммерческий учет общедомовых приборов учета утверждается общим собранием собственников помещений после подписания акта приемки капитального ремонта многоквартирного дома по адресу: город Рязань, ул. _____

До подписания акта-приемки капитального ремонта многоквартирного дома по адресу: город Рязань, ул. _____ раздел 3 Договора «Расчеты Сторон» определяется только размером платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Обеспечение предоставления коммунальных ресурсов (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения) в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Рязань, ул. _____ осуществляется в соответствии с регламентом взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями при предоставлении взаимных услуг гражданам.

В указанный период Собственники, наниматели и арендаторы помещений в многоквартирном доме самостоятельно приобретают коммунальные ресурсы у ресурсоснабжающих организаций.

Собственник

**Управляющая организация
ООО « Жилбытсервис»**

Генеральный директор

_____/_____/_____/ И.И. Климкин/