

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

номер договора _____
дата заключения договора «_____» _____ 2015г.
место заключения договора г. Томск

именуемый в дальнейшем «Собственник», и ООО «УК «МаякЪ», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Лыкова Сергея Вячеславовича, действующего на основании Устава, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

РАЗДЕЛ А. Основные условия договора

1. Правовая основа Договора

- 1.1. Стороны подтверждают, что на основании следующих документов:
- Свидетельство о государственной регистрации права
Собственнику принадлежит доля в имущественном комплексе – жилом доме по адресу: г. Томск, ул.(пер.) _____, дом _____, кв. _____.
1.2. **Управляющая компания** – Управляющая компания ООО «УК «МаякЪ», уполномоченная настоящим договором выполнять функции по управлению, содержанию и ремонту общего имущества. В отношениях с третьими лицами Управляющая компания действует от своего имени и за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту - МКД).
1.3. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности жилым (нежилым) помещением, находящимся в МКД. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества МКД.
1.4. **Многоквартирный дом** - единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилые здания, иные объекты недвижимости и которые состоят из двух и более отдельных предназначенных для жилых или иных целей помещений, имеющих самостоятельные выходы, находящихся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.
1.5. **Общее имущество в МКД** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, 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 МКД оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, расположенные на указанном земельном участке.
1.6. **Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и имуществом Собственников является:**
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение;
- на системах горячего и холодного водоснабжения – первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков, приборов учета, запорно-регулирующих кранов, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- на системе канализации – точка соединения со стояком канализации;
- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.
1.7. Действие настоящего Договора основывается на следующих правовых актах:
1.7.1. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г №188-ФЗ.
1.7.2. Постановление 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»
1.7.3. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
1.7.4. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»
1.7.5. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»
1.7.6. Иных нормативно-правовых актов, регулирующих сферу управления многоквартирными домами

2. Предмет договора

- 2.1. Управляющая компания, представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с эксплуатирующей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде. Управляющая компания, по поручению Собственника и в его интересах, обязуется оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, а Собственник обязуется оплатить стоимость оказанных работ и услуг Управляющей компании в соответствии с определенной сторонами договора ценой договора.
- 2.2. **Управляющая организация** по заданию **Собственников** в течение периода действия настоящего Договора, за плату обязуется:
 - выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом
 - оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечисленные в настоящем Договоре;
 - предоставлять коммунальные услуги **Собственникам** помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) и заключение договоров с организациями и лицами, предоставляющими данные услуги;
- 2.2.1. представление и защита интересов Собственника в органах государственной власти и управления, местного самоуправления в отношении общего имущества многоквартирного дома;
- 2.2.2. обеспечение технического, санитарно-гигиенического и прочего необходимого обслуживания Многоквартирного дома своим персоналом или с привлечением третьих лиц и организаций.
- 2.3. В целях исполнения настоящего Договора Собственник передает Управляющей организации право на управление МКД, предоставляя ему следующие полномочия:
 - 2.3.1. заключение договоров с подрядчиками от имени Управляющей организации, в интересах Собственника и за его счет;
 - 2.3.2. оплата услуг подрядчиков;
 - 2.3.3. применение санкций к подрядчикам, в случае нарушения ими договорных обязательств;
 - 2.3.4. осуществление сбора установленных платежей от Собственников помещений в Многоквартирном доме;
 - 2.3.5. хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора;
 - 2.3.6. взыскание задолженности по оплате услуг, предоставляемых прочим Собственникам в Многоквартирном доме.

РАЗДЕЛ Б. Обязанности и права Сторон

3. Обязанности и права Управляющей организацией

Управляющая организация обязана:

- 3.1. Обеспечить надлежащее качество предоставляемых услуг согласно настоящего Договора.
- 3.2. Обязать своих сотрудников обеспечить внимательное рассмотрение заявок Собственников, качественное и своевременное их исполнение.
- 3.3. Содержать Многоквартирный дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями норм и правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда.
- 3.4. Обеспечить техническое обслуживание МКД в соответствии со следующими функциональными обязанностями:
 - 3.4.1. планирование, организация технического обслуживания, работ по текущему;
 - 3.4.2. организация аварийно-диспетчерского обслуживания;
 - 3.4.3. организация санитарного содержания МКД и придомовой территории;
 - 3.4.4. организация подготовки МКД к сезонной эксплуатации;
 - 3.4.5. проведение периодических технических осмотров и обследований МКД;
 - 3.4.6. составление перечня требуемых работ по ремонту и обслуживанию МКД и помещений относящихся к общему имуществу.
- 3.5. Обеспечить управление МКД в следующем объеме:
 - 3.5.1. согласование ремонтных работ и производство изменений в общее имущество МКД;
 - 3.5.2. ведение технической документации;
 - 3.5.3. составление планов-графиков подготовки МКД к сезонной эксплуатации;
 - 3.5.4. организация контроля за расходованием всех видов ресурсов;
 - 3.5.5. проведение конкурсов на обслуживание и ремонт общего имущества МКД;
 - 3.5.6. заключение договоров с подрядчиками и поставщиками, оплата их работ и услуг;
 - 3.5.7. применение санкций к подрядчикам и поставщикам, в случае нарушения ими договорных обязательств;
 - 3.5.8. организация диспетчерской службы по приему заявок от Собственников;
 - 3.5.9. осуществление сбора установленных платежей от Собственников;
 - 3.5.10. хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора;
 - 3.5.11. взыскание в установленном порядке задолженности по оплате услуг, предоставляемых Собственникам;
 - 3.5.12. ведение бухгалтерского учета по операциям, связанным с исполнением настоящего Договора;
 - 3.5.13. проведение финансовых операций, связанных с исполнением настоящего Договора;
 - 3.5.14. представление интересов Собственника в государственных, судебных и иных учреждениях по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

- 3.5.15. Осуществлять учет, хранение и ведение переданной и имеющейся на момент заключения настоящего Договора технической документации на дом, вести сбор и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений, производить их учет, вести лицевые счета, производить расчет, печать и доставку платежных документов **Собственникам** до 5 числа месяца, следующего за расчетным, выдавать документированные справки с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных. Порядок обработки персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме стороны настоящего договора устанавливают следующий: **Собственник** обязуется в месячный срок с момента подписания настоящего Договора представить в Управляющую организацию Информированное согласие на обработку персональных данных для целей исполнения настоящего Договора на подготовленном Управляющей организацией бланке и обеспечить представление Информированного согласия от всех зарегистрированных в жилом помещении лиц, в том числе при вновь заселяемых.
- 3.6. Осуществлять контроль за соблюдением другими Собственниками помещений в МКД их обязательств по использованию помещений и платежам.
- 3.7. Подготавливать предложения по содержанию и ремонту общего имущества на календарный год, производить расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в состав перечня, своевременно предоставлять данные предложения **Собственникам**.
- 3.8. В первом квартале текущего года представлять собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем размещения отчета на информационных досках в многоквартирном доме, в помещении **Управляющей организации**, публикацией на Интернет-сайте, а также предоставлением экземпляра отчета Совету Дома. При обоснованной необходимости проверки первичных документов на выполненные работы и соответствия запроса на предоставление первичных документов требованиям установленным законом, представлять документы по запросу Совету Дома для ознакомления в помещении Управляющей организации.
Управляющая организация имеет право:
- 3.9. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо посредством привлечения третьих лиц, самостоятельно заключать договоры с исполнителями услуг и работ (субподрядчиками) на любых условиях (в т.ч. в части стоимости работ и услуг), определять очередность и сроки выполнения работ в зависимости от объема поступивших средств и возможностей.
- 3.10. Оказывать услуги и выполнять работы, не предусмотренные утвержденным перечнем, если необходимость их проведения вызвана непредвиденными обстоятельствами, угрожающими жизни и здоровью граждан, порчи их имущества, устранения аварийных ситуаций, необходимостью устранения недостатков, допущенных при проектировании или строительства многоквартирного дома и которые Управляющая организация и Собственники не могли заранее предвидеть, а также выполнением решений суда, предписаний, требований, постановлений контролирующих и надзирающих органов или их должностных лиц на устранение выявленных недостатков, устранение которых собственниками в текущем календарном году запланировано не было. Расходы на такие работы могут компенсироваться дополнительным начислением в счет-квитанции за жилищные услуги, с момента выполнения такой работы при условии представления в Управляющую организацию дополнительных решений общих собраний по цене в порядке п.п. 3.4., 3.6. настоящего Договора.
- 3.11. В соответствии с условиями принятых решений общих собраний заключать договоры с лицами, которым **Собственники** предоставили право использовать их общее имущество в коммерческих или иных целях, а фактически получаемыми от этого средствами, компенсировать расходы **Собственников** на содержание и ремонт общего имущества при вознаграждении **Управляющей организации** за эту работы в размере тринадцати процентов от суммы договора, если договорами с такими лицами не приняты другие условия вознаграждения.
- 3.12. Управляющая организация имеет право на вознаграждение в размере 14,62 % от суммы поступивших от собственников денежных средств по статьям «содержание общего имущества» и «текущий ремонт», как вознаграждение за управление многоквартирным домом с подтверждением Актом приемки выполненных с хорошим качеством работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.
- 3.13. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Собственника или проживающих с ним лиц.
- 3.14. В случае просрочки Собственником установленных платежей, применять к должнику санкции и ограничения согласно законодательства РФ и настоящему Договору.
- 3.15. Контролировать и пресекать нелегитимное использование общего имущества, нанесение ему ущерба согласно решениям общих собраний собственников.
- 3.16. Согласовывать ведение ремонта или производство изменений в МКД и в его помещениях, в случае обнаружения нарушений установленного порядка проведения работ и/или нарушений при оформлении разрешений на производство изменений в МКД и перепланировок, Управляющая организация обязана принять все меры (административные, судебные и т.п.) к нарушителям с целью соблюдения законодательства по вопросам ремонта, производства изменений в МКД и перепланировок.
- 3.17. При возникновении в квартире Собственника аварийной ситуации, сопровождающейся следующими условиями:
- наличие аварии грозит повреждением имущества других Собственников или создает для других Собственников трудности в проживании;
 - для устранения аварии необходимо проведение работ непосредственно в квартире Собственника;
 - нет проживающих в квартире, отсутствуют сведения о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании Собственника в момент аварии;
- Управляющая организация вправе организовать комиссионный проход в квартиру для устранения аварии.

4. Обязанности и права Собственника

Собственник обязан:

- 4.1. Соблюдать лично и обеспечить соблюдение иными лицами, зарегистрированными или фактически проживающими в жилом помещении с ведома или с согласия собственника требования Правил пользования жилыми помещениями, использовать свои помещения по прямому назначению, не нарушая прав и законных интересов соседей, содержать собственные помещения и инженерное оборудование в исправном состоянии, своевременно производить их ремонт, соблюдать противопожарные, эксплуатационные и санитарные нормы и правила, не захламлять помещения общего пользования, не производить самовольный перенос инженерных сетей, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, электрооборудование не бытового назначения /станки, сушилки, коптильни и т. п/ и электроприборы мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электросети, не производить переустройство и перепланировку помещений без официального разрешения, перед началом отопительного сезона - утеплять окна и двери, а в период отопительного сезона - соблюдать правила энергосбережения.
- 4.2. Ежегодно, не позднее 1 декабря текущего года проводить общее собрание, рассматривать на нем предложения **Управляющей организации** по составу перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества с учетом утвержденного Правительством РФ минимального перечня, устанавливать размер платы за услуги и работы на предстоящий год в размере, обеспечивающим выполнение требований законодательства РФ.
- 4.3. Своевременно до 10 числа месяца, следующего за истекшем, в полном объеме вносить плату за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, а также нести расходы по страхованию лифтов (при их наличии) в соответствии с требованиями действующего законодательства.
- 4.4. Возместить Управляющей организации расходы, связанные с исполнением им своих функций.
- 4.5. Своевременно и в полном размере осуществлять платежи по оплате услуг и возмещению расходов Управляющей организации.
- 4.6. Все платежи по дополнительному обслуживанию собственности Собственника и услугам, оказываемым ему обслуживающим персоналом Управляющей организации, производить согласно предоставленным платежным документам. За работы и услуги, оплаченные иными способами, всю ответственность за их качество и возможные негативные последствия несет Собственник единолично.
- 4.7. При заключении данного Договора предоставить в 30-дневный срок Управляющей организации всю, необходимую для этого, документацию: копия свидетельства о собственности (договор на занимаемое помещение) и т.д.
- 4.8. Вносить дополнительную плату на производство улучшений или ремонта общего имущества МКД, если предложение о ведении таких работ поддержало большинство собственников помещений в МКД.
- 4.9. Извещать Управляющую организацию об изменениях в количестве человек, фактически проживающих в квартире Собственника в срок не позднее 5 дней с момента изменения. В случае если Собственник несвоевременно известил Управляющую организацию, то Собственник производит оплату согласно перерасчету за весь период с момента начала фактического проживания дополнительных лиц с учетом штрафных санкций.
- 4.10. Извещать Управляющую организацию об изменении площади жилого (нежилого) помещения в срок не позднее 10 дней с момента изменения.
- 4.11. С целью получения уведомлений от Управляющей организации извещать последнего об изменении места постоянной (временной) регистрации собственника помещения в многоквартирном доме в течение 20 дней с момента таких изменений.
- 4.12. Извещать Управляющую организацию об изменениях в способах осуществления контактов с ним в срок 5 дней с момента изменения. В случае если Собственник своевременно не известил об изменении и это повлекло за собой дополнительные расходы Управляющую организацию, то Собственник обязуется компенсировать эти дополнительные расходы.
- 4.13. Допускать в принадлежащую Собственнику квартиру должностных лиц Управляющей организации или иных предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля. В случае если допуск не обеспечен, Собственник принимает на себя всю административную и материальную ответственность за возможные последствия.
- 4.14. Содержать принадлежащее Собственнику помещение с соблюдением действующих норм и правил и использовать помещение исключительно по назначению.
- 4.15. Не производить изменения (ремонт) в квартире без согласования с Управляющей организацией, при этом согласованию подлежат следующие работы и действия:
 - 4.15.1. перепланировка и переоборудование помещений, изменение их функционального назначения, демонтаж стен и перегородок;
 - 4.15.2. установка электробытовых приборов и устройств, ведущая к увеличению потребляемой мощности сверх допустимых пределов;
 - 4.15.3. замена или установка дополнительных секций (приборов) отопления;
 - 4.15.4. установка регулирующей и запорной арматуры;
 - 4.15.5. изменение схем учета поставки коммунальных ресурсов;
 - 4.15.6. слив теплоносителя из системы и приборов отопления;
 - 4.15.7. установка переговорных, охранных и запорных устройств в общей части МКД;
 - 4.15.8. прочие изменения, согласование которых следует из действующих норм и правил.
- 4.16. Во избежание солидарной ответственности за ущерб, возникающий по вине третьих лиц, согласовать с Управляющим привлечение подрядных организаций, нанимаемых для производства работ в квартире, в том

числе, передать Управляющему копии лицензий этих организаций, список работников и их паспортные данные, согласовать ход производственных работ.

- 4.17. Пригласить представителя Управляющей организации для приемки работ по изменению (ремонту) в квартире.
- 4.18. Производить за свой счет вывоз крупногабаритного мусора при производстве изменений (ремонта) в квартире, если объем мусора превышает нормативный.
- 4.19. В случае продажи квартиры, погасить все задолженности, произвести все взаиморасчеты с Управляющим, внести все дополнительные взносы, установленные решениями общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, известить нового приобретателя квартиры о необходимости возмещения расходов Управляющего и других расходов на содержание и обслуживание общего имущества МКД.
- 4.20. Ежемесячно до 25 числа каждого месяца снимать и передавать показания индивидуальных приборов учета, расположенных внутри принадлежащего ему помещения, непосредственно в ресурсоснабжающие организации.
- 4.21. Вносить плату за коммунальные ресурсы по платежным документам, выставляемым ресурсоснабжающими организациями.
- 4.22. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим жилищным законодательством РФ.

Собственник имеет право:

- 4.23. Требовать надлежащего качества предоставляемых услуг.
- 4.24. Требовать от сотрудников Управляющей организации внимательного рассмотрения заявок, качественного и своевременного их исполнения.
- 4.25. Выступать инициаторами общих собраний, участвовать в обсуждении предложений **Управляющей организации** при формировании перечня услуг и работ, выступать с предложениями на оказание других услуг, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом.
- 4.26. Принимать решение о возмездном использовании общего имущества, определять лиц, которым на возмездной основе поручать Управляющей организации заключение договоров об использовании общего имущества.
- 4.27. На основании решения внеочередного общего собрания заменять запланированные услуги и работы на другие неотложные, вызванные непредвиденными обстоятельствами, без изменения ранее установленного размера платы, а в случае угрозы жизни и здоровья граждан или порчи имущества, расходы **Управляющей организации** за выполненные работы по их предотвращению, компенсировать дополнительным начислением через платежные документы или оплатой в предстоящем году.
- 4.28. Требовать от **Управляющей организации**, в части взятых ею обязательств, устранения дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.
- 4.29. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.
- 4.30. Вносить предложения по улучшению качества и безопасности проживания в МКД.

5. Дополнительные права и обязанности

- 5.1. Собственник в процессе проживания и обустройства его квартиры обязан обеспечить сохранность общего имущества в МКД, чистоту и порядок в МКД и на придомовой территории, соблюдение законодательства РФ и г. Томска.
- 5.2. Собственник обязуется известить Управляющую организацию в течение 10 дней о получении свидетельства о собственности на квартиру или внесении в него изменений и передать Управляющей организации копию свидетельства и последующих изменений к нему.

6. Стоимость договора управления.

- 6.1. Стоимость коммунальных услуг оказываемых Собственникам устанавливается на основании решений органов местного самоуправления (**Департамент тарифного регулирования Томской области**).
- 6.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома. Размер платы устанавливается в рублях на метр квадратный площади, принадлежащей Собственнику, исходя из данных о площади помещения указанных в свидетельстве о праве собственности на недвижимое имущество. Установленный размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома изменяется при принятии на ежегодном общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. В случае, если собственники помещений дома на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы на следующий календарный год, применяется размер платы действовавший до момента проведения общего собрания собственников помещений дома.
- 6.3. Размер взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома после принятия органом государственной власти субъекта региональной программы проведения капитального ремонта и установления минимального размера взноса на капитальный ремонт, равен установленному минимальному размеру взноса. Собственники вправе на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме установить размер минимального взноса, превышающий установленный органом государственной власти субъекта.
- 6.4. Размер платы за работы и услуги не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома и выполняемым (оказываемым) конкретному Собственнику устанавливаются Управляющей организацией.

7. Возмещение расходов и оплата услуг Управляющего.

- 7.1. Собственник возмещает расходы и оплачивает услуги Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых Управляющей организацией.

- 7.2. Платежный документ выставляется Собственнику не позднее 5 числа месяца следующего за месяцем оказания услуг. Платежный документ размещается в почтовом ящике Собственника, размещенном во входных группах многоквартирного дома.
- 7.3. Оплату всех расходов и услуг в период эксплуатации Собственник производит ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг.
Оплата услуг Управляющей организации производится Собственником на основании выставленных платежных документов.
- 7.4. Предоставление отсрочки или рассрочки оплаты услуг (в том числе погашения задолженности по оплате услуг), осуществляется на основании соглашения, заключенного между Собственником и Управляющей организацией.
- 7.5. Собственник вправе произвести опережающий платеж, который учитывается на его лицевом счете. Избыток средств учитывается при расчете очередного платежа.
- 7.6. Сумма поступившей в счет погашения задолженности за оказанные Управляющей организацией услуги оплаты распределяется пропорционально указанным в платежном документе видами платой за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и другими услугами. Частичная оплата одной (нескольких) указанной в платежном документе работ (услуг) при одновременной неоплате остальных работ (услуг) невозможна.
- 7.7. В случае несвоевременной оплаты оказанных Управляющей организацией услуг, с Собственника взимается пени в размере, установленным действующим законодательством.

8. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг

- 8.1. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется в порядке и по основаниям, указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг.
- 8.2. В случае невыполнения Собственником п.4.9. настоящего договора и отсутствия сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника в многоквартирном доме Собственник считается надлежащим образом извещенным о планируемом ограничении предоставления коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме).

9. Осмотр общего имущества многоквартирного дома, расположенного внутри помещения Собственника.

- 9.1. В соответствии с п. 14 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, осмотр общего имущества многоквартирного дома, расположенного внутри жилого (нежилого) помещения, принадлежащего Собственнику производится как Собственником, так и ответственными лицами, являющимися должностными лицами Управляющей организации.
- 9.2. Собственник обязан допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев в следующем порядке:
 - а) Управляющая организация направляет Собственнику способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для Собственника дате (датах) и времени допуска Управляющей организации для совершения осмотра и разъяснением последствий бездействия Собственника или его отказа в допуске Управляющей организации;
 - б) Собственник обязан в течение 7 календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения (заказное письмо с уведомлением, телеграмма, передача письменного сообщения в офис Управляющей организации, звонок в диспетчерскую службу Управляющей организации), об удобных для Собственника дате (датах) и времени в течение последующих 10 календарных дней, когда Собственник может обеспечить допуск Управляющей организации в занимаемое им жилое или нежилое помещение для проведения осмотра оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД. Если Собственник не может обеспечить допуск Управляющей организации в занимаемое им жилое помещение по причине временного отсутствия, то он обязан сообщить Управляющей организации об иных возможных дате (датах) и времени допуска для проведения осмотра;
 - в) при невыполнении Собственником обязанности, указанной в подпункте «б» настоящего пункта, Управляющая организация повторно направляет Собственнику письменное извещение в порядке, указанном в подпункте «а» настоящего пункта, а Собственник обязан в течение 7 календарных дней со дня получения такого извещения сообщить Управляющему способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения Управляющей организации (заказное письмо с уведомлением, телеграмма, передача письменного сообщения в офис Управляющей организации, звонок в диспетчерскую службу), информацию, указанную в подпункте «б» настоящего пункта;
 - г) Управляющая организация в согласованные с Собственником в соответствии с подпунктом «б» или «в» настоящего пункта дату и время обязан провести осмотр оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, составить акт осмотра и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт осмотра подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта – Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами;

д) если Собственник не ответил на повторное уведомление Управляющей организации либо 2 и более раза не допустил Управляющего в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные Собственником дату и время и при этом в отношении Собственника, проживающего в жилом помещении, у Управляющей организации отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом помещении, Управляющая организация составляет акт об отказе в допуске к осмотру оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД. Акт об отказе в допуске Управляющего к осмотру оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, расположенного в помещении Собственника, подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственником от подписания акта – Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия Управляющей организации для проведения осмотра оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, причины отказа Собственника в допуске к осмотру (если Собственник заявил Управляющей организации о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) Собственника, препятствующих в проведении осмотра. Управляющая организация обязана передать 1 экземпляр акта Собственнику;

е) Управляющая организация обязана в течение 10 дней после получения от Собственника, в отношении которого оставлен акт об отказе в допуске к осмотру к осмотру оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, заявления о готовности допустить Управляющую организацию в помещение для осмотра, составить акт осмотра и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт осмотра подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта – Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами.

- 9.3. Собственник обязан по мере необходимости допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 9.4. Собственник, не обеспечивший допуск представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

10. Особые условия

- 10.1. Если, согласно решению общего собрания собственников помещений дома, будет избран иной способ управления или заключен договор с иной управляющей компанией, это может являться основанием для одностороннего расторжения настоящего Договора по инициативе любой из Сторон. Однако расторжение Договора возможно только с даты, когда новый управляющий заключит договора на жилищное, коммунальное и техническое обеспечение МКД с третьими лицами и произведёт все расчеты с предыдущей Управляющей организацией.
- 10.2. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет сбор, хранение, обработку, передачу и уничтожение персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются условиями настоящего Договора.
- 10.3. Привлечение Управляющей организации для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

РАЗДЕЛ В. Заключительные условия

11. Ответственность

- 11.1. **Собственники и Управляющая организация** несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в пределах границ собственности и эксплуатационной ответственности в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.
- 11.2. **Стороны** не несут ответственность за исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего Договора, помимо перечисленных в национальном законодательстве и обычно подкрепляемых документальным подтверждением торгово-промышленной палаты субъекта РФ, решили относить также: массовые беспорядки, революционные перевороты, террористические акты, диверсии, военные действия (как на территории РФ, так и в связи с ведением РФ военных действий на территории другого государства), стихийные бедствия, аномальные природные условия, изменение климата, решения органов государственной власти и органов местного самоуправления, изменяющие структуру договорных отношений или требования к оказываемым услугам и работам, лицензионные требования, реализаций решений государства о национализации имущества
- 11.3. **Управляющая организация** не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора и зафиксировано в акте осмотра.
- 11.4. **Собственники** несут ответственность за последствия непредоставления доступа в свои помещения для выполнения работ в их помещениях и устранения аварий в объеме возникших убытков (как реального ущерба, так и упущенной выгоды в случае, если ущерб причинен субъекту предпринимательской деятельности).

- 11.5. **Управляющая организация** не несет ответственности и не возмещает материальный ущерб, если он возник в результате использования **Собственниками** общего имущества не по назначению и с нарушением законодательства, не выполнением **Собственниками** своих обязательств, принятых настоящим Договором, а также аварий, произошедших не по вине **Управляющей организации**, которые невозможно было предусмотреть.

12. Разрешение споров

- 12.1. Разногласия по заключению, исполнению, изменению и расторжению настоящего Договора **Стороны** разрешают на переговорах или в судебном порядке. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования споров. Сроки для рассмотрения претензии принимаются равными срокам, предусмотренным соответствующим законом (в зависимости от вида нарушения условий настоящего Договора и от статуса Собственника). При невозможности разрешения спора в досудебном порядке, стороны передают его на рассмотрение в суд по месту нахождения Управляющей организации.

13. Срок действия Договора, порядок его изменения и расторжения

- 13.1. Настоящий Договор действует с момента подписания сторонами и заключается сроком на пять лет, а при отсутствии заявления о прекращении настоящего договора, он считается продленным на тот же срок и тех же условиях.
- 13.2. Стороны имеют право по взаимному соглашению расторгнуть или изменить настоящий Договор в установленном законе порядке. Досрочное расторжение Договора по инициативе Собственника или Управляющей организации производится с учетом требований, регламентированных главой 10 настоящего Договора.
- 13.3. Действие настоящего Договора автоматически продлевается на каждый следующий календарный год, если одна из Сторон не известит другую Сторону о расторжении за 30 дней до окончания действия Договора.

14. Прочие условия

- 14.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

15. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая компания:
ООО «УК «МаякЪ»
634063, г.Томск, ул.Любы Шевцовой, 15
ИНН 7017368300/ КПП 701701001
р/сч 40702810364000002108
к/сч 30101810800000000606
БИК 046902606 ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Томск
ОГРН 1157017000040
Тел. +7(3822) 46-84-36

Собственник:

паспорт серия _____ № _____ выдан _____

дата выдачи: _____
Адрес регистрации: _____

Директор _____ /С.В.Лыков/

_____ / _____ /

Состав общего имущества многоквартирного жилого дома утвержден в соответствии со ст.36 ЖК РФ и Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г.

В состав общего имущества включаются:

1. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
2. крыши;
3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
5. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
6. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
7. иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
8. в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
9. в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
10. в состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги;
11. 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;
12. 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.

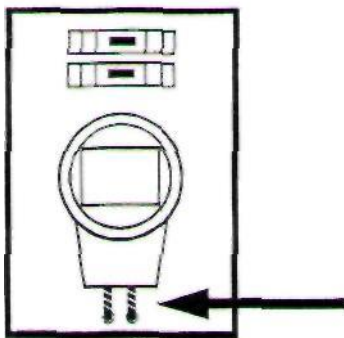
Граница раздела между общим имуществом многоквартирного дома и личным имуществом собственника помещения (квартиры)

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

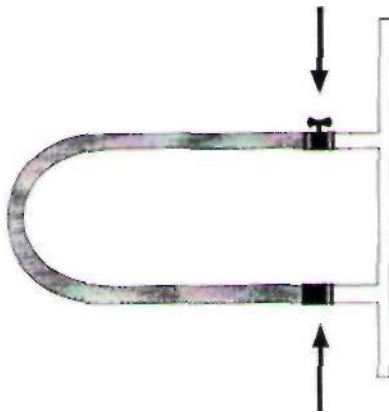
- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру). Т.е. окна, дверь и внутренняя отделка относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Т.е. первый вентиль и система далее - относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках трубопроводов. Отопительные приборы, расположенные в помещении собственника относятся к личному имуществу. В подъездах, в холлах, в фойе, в тамбурах и прочих местах общего пользования отопительные приборы являются общим имуществом, независимо от проектной или иной комплектации. Полотенцесушители при отсутствии отсекающих вентилей являются общим имуществом, за исключением самостоятельно установленных собственником.
- на системе водоотведения (канализации) - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Т.е. система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, относится к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системе электроснабжения - входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Т.е. квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и внутренняя электропроводка с электрооборудованием - относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры). Этажный щиток и стояковые кабели относятся к общему имуществу;
- на системе газоснабжения - отсекающая арматура (вентиль) газопроводной трубы внутри квартиры. Т.е. соединительный газовый шланг (труба) после вентиля и газовая плита относятся к личному имуществу.

**Ремонт личного имущества собственник помещения (квартиры) проводит за собственные средства.
За герметичность соединений на границе раздела отвечает собственник.**

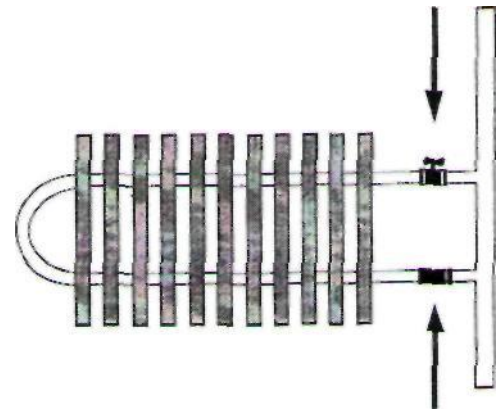
Электросчетчик



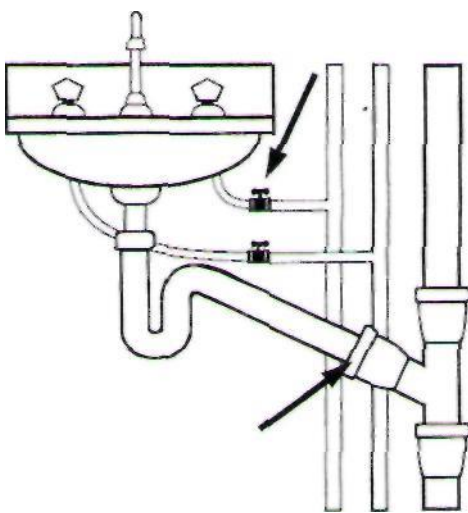
Полотенцесушитель



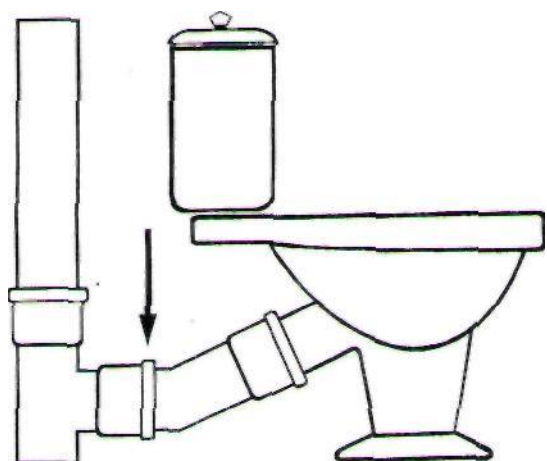
Отопительный прибор (батарей)



Раковина



Санузел



Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Содержание общего имущества дома включает работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранности конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния в том числе:

- технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;
- выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний, предписаний и предложений Государственных инспектирующих органов;
- устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан;
- выполнение работ по санитарной уборке подъездов, чердака, подвала и придомовой территории.

Работы по содержанию

- **По конструктивным элементам здания:** консервация и расконсервация вентиляционных продухов, переключение режимов работы водосливов, прочистка приемных воронок и, навеска упавших водосточных труб, закрепление отводов и ухватов, укрепление и утепление входных дверей, навеска на них пружин, подгонка оконных рам, укрепление скобяных изделий, очистка от мусора и снега кровли, внешних и внутренних водостоков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек.
- **По внутридомовому инженерному оборудованию:** консервация и расконсервация, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления и горячего водоснабжения, ликвидация воздушных пробок, регулировка с ликвидацией непрогретов или перетоков с установкой шайб, смена или ревизия элеваторов, очистка грязевиков, смена задвижек и вентилях, набивка в них сальников, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилях, задвижек, уплотнение сгонов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест порыва трубопроводов и причины засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков, уплотнение стыков, подчеканка растрескиваний, ремонт фановой разводки, ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, чистка, замена и протяжка оборудования этажных электрических щитов, ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и замена ламп накаливания в местах общего пользования, ревизия стояковых силовых проводов.
- **По придомовой территории:** уборка поверхности двора, газона, отмостки, приямков, другой территории, являющейся общим имуществом собственников, вывоз мусора, ликвидация несанкционированных свалок, обрезка кустарников, скашивание травы, уборка и удаление снега, по согласованию очистка территории детских и спортивных площадок, смазка трущихся деталей элементов детских площадок, уборка подъездов, протирка вывесок и табличек наименования улиц, подъездов, очищение фасадов и дверей от несанкционированно наклеенных объявлений.

РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Текущий ремонт включает работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов.

Работы по текущему ремонту

- **По конструктивным элементам здания:** ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт приямков, ликвидация просадок в отмостке, устройство дренажа, ремонт участков цоколя и фасада, заделка межпанельных стыков (швов), устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, гидроизоляция и теплоизоляция перекрытия в санузлах мест общего пользования, ремонт кровли отдельными частями, теплозащита чердака, ремонт внутреннего водостока, примыканий ковра кровли к приемным воронкам, смена внешнего водостока, изготовление и установка входных подъездных дверей, оконных блоков, заполнения, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, штукатурные, малярные, облицовочные, стекольные, железные, столярные, плотницкие и другие работы в местах общего пользования.
- **По внутридомовому инженерному оборудованию:** смена отдельных участков трубопроводов на стояках и лежаках, устранение на них порывов, смена элеваторов, задвижек, вентилях, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ, ремонт и поверка манометров, врезка термометров, установка и ремонт терморегуляторов, сборок в комплекте и расширительных баков, установка или смена радиаторов в местах общего пользования, смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно-технических приборов в местах общего пользования, производство раскопок для устранения аварий на трубопроводах подводящих к дому теплосетей, сетей горячего и холодного водоснабжения, откачка воды и канализационных стоков из подвала,

замена элементов во входных распределительных устройствах этажных щитов, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения, замена электроустановочных изделий, элементов заземления, реле, стояковых проводов.

- **По придомовой территории:** посадка зеленых насаждений, изготовление, установка и ремонт детских и спортивных площадок, устройств для удобства проживания и санитарно-технического назначения.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Капитальный ремонт производится периодически в соответствии с установленными требованиями.

При капитальном ремонте производится комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилого дома.

Работы по капитальному ремонту

- ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению, замене или модернизации элементов здания, перепланировка помещений внутри здания, ремонт кровли и фасада;
- замена системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения;
- работы по утеплению здания и улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство наружных тамбуров, установка приборов учета тепловой энергии, расхода холодной и горячей воды на здание, благоустройство территории с асфальтированием.

Собственник

Управляющая организация

ООО «УК «МаякЪ»

/ /

_____/ С.В.Лыков. /