

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № _____

г. Белореченск

«__» _____ 20__ г

Муниципальное унитарное предприятие Белореченского городского поселения Белореченского района «Наш город», в лице директора Скатыкова Владислава Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны,

и _____, **являющийся собственником помещения № _____**, находящегося в многоквартирном доме по адресу: г. Белореченск, ул. Щорса, д. 85, именуемый «Собственник», с другой стороны, в дальнейшем именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома от «20» февраля 2017 года, протокол № 1.

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений (жилых и нежилых).

1.3. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является адрес многоквартирного дома: Краснодарский край, г. Белореченск, ул. Щорса, д. 85.

2. Термины, используемые в Договоре

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Помещение - помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке.

Состав общего имущества - определен Приложением 1 к настоящему Договору.

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

Коммунальные услуги - холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО).

Представитель собственников помещений многоквартирного дома (Представитель собственников) — лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

Услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества — комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, определенный Приложением 1 к настоящему Договору, в том числе:

- уборка общего имущества многоквартирного дома;
- содержание придомовой территории;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно - технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций. Включает в себя текущий ремонт санитарно-технического, электротехнического оборудования, текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории.

3. Предмет Договора

3.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

3.2. Управляющая организация обеспечивает предоставление Собственнику коммунальных услуг, в том числе на общедомовые нужды. Общим собранием собственников может быть принято решение о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а

коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами — региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

3.4. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение, у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения платы за услуги.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

- Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

- Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

- Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

- Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома.

- Проводить работы (оказывать услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в установленные сроки. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложением № 1 к настоящему Договору. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ и согласовывается с Советом дома. Изменение перечня услуг и работ может производиться по решению общего собрания собственников, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

- Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня и объема. Предоставление коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

- Обеспечивать аварийно - диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

- Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

- Информировать в письменной форме Собственника об изменении стоимости услуг не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

- Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа текущего месяца за предыдущий месяц.

- Предоставлять Собственнику платежные документы посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в соответствии с действующим законодательством в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности.

- Производить сбор установленных настоящим Договором платежей.

- Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб.

- Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

- По требованию Собственника выдавать справки соответствующих форм.

- Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

- Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года. Структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление Многоквартирным домом не подтверждается.

4.2. Управляющая организация вправе:

- Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, в необходимых случаях привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

- Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, самостоятельно определять условия договоров с

исполнителями (подрядчиками) и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

- Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственников на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

- При необходимости организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

- В случае непредоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов.

- Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

- По согласованию с советом многоквартирного дома заключать с третьими лицами договоры на использование общего имущества многоквартирного дома.

- Прекращать предоставление коммунальных услуг в случае просрочки Собственником оплаты в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

- Проверять соблюдение Собственником требований, установленных настоящим Договором.

- Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

- Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг.

- Оказывать Собственнику на возмездной основе услуги, не предусмотренные настоящим Договором.

- Реализовать другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4.3. Собственник обязуется:

- Своевременно в установленные сроки оплачивать предоставленные по Договору услуги.

- Оплачивать дополнительные услуги, включенные в платежные документы Управляющей организации на основании решения общего собрания собственников.

- В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, Собственник обязан в течение десяти дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

- Оплачивать вывоз строительных отходов сверх установленных п. 5 платежей.

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

- Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении. При отсутствии этих данных расчеты, производимые по количеству проживающих, производятся исходя из нормативной численности проживающих.

- о смене Собственника (Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права). Представить Управляющей организации Свидетельство регистрации права собственности, Договор купли - продажи помещения, аренды, найма или другие документы, подтверждающие смену собственника помещения.

- По получению соответствующего уведомления, обеспечить доступ в принадлежащее ему Помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для проведения осмотра приборов учета, состояния общего имущества, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

- Самостоятельно за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;

- Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины суммарной мощностью более 4,5 кВт.

- Не вносить в инженерные системы помещения изменения, влияющие на состояние общедомовых систем (установка дополнительных секций отопления, увеличение/уменьшение диаметра труб и пр.) без согласования с Управляющей организацией.

- Не загромождать и не создавать препятствий для доступа к инженерным коммуникациям и запорной арматуре.

- Незамедлительно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества.

- Сообщать Управляющей организации о выявленных ошибках в платежных документах (относительно порядка начислений, собственника помещения, и т.д.).
- Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления, и, в необходимых случаях, согласования с Управляющей организацией.
- Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.
- Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Белореченска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.
- Не производить слив воды из системы и приборов отопления;
- Не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) бытовыми отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома.
- Ознакомить всех совместно проживающих в помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, с условиями Договора.
- Самостоятельно не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома или части многоквартирного дома от подачи коммунальных ресурсов.
- Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.
- Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно - правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.
- При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.
- В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником условий настоящего Договор, указанные работы проводятся за счет Собственника.
- Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности, передачи персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий Договора, и иные цели, связанные с исполнением Договора.

4.4. Собственник имеет право:

- В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.
- Требовать перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг коммунальных услуг в случаях, установленных законодательством.
- Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно - правовыми актами РФ, края, города применительно к настоящему Договору.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за услуги, установленные Приложением № 2 к настоящему Договору. Собственник производит оплату Управляющей организации за поставку коммунальных ресурсов, в том числе потребляемые на общедомовые нужды, если решением общего собрания собственников не установлено иное.

5.2. Плата за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг).

5.3. Размер платы Собственника за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и рассчитывается за 1 кв. метр общей площади помещения в месяц.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг. При отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета или при использовании не поверенных приборов учета размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации. Размер платы за коммунальные ресурсы определяется по формулам, установленным Правительством Российской Федерации.

5.5. Цена Договора определяется:

- платой за содержание и ремонт общего имущества в доме, рассчитываемой как произведение общей площади помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.
- платой за коммунальные услуги (ресурсы), рассчитываемой исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), по формулам и тарифам, утверждаемым органами государственной власти.

Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией платежного документа - счета (счет - извещение - для физических лиц, счет - для юридических лиц.) В выставленном Управляющей организацией счете - извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора. Форма и содержание платежных документов определяется Управляющей организацией.

5.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит начисления по новым тарифам со дня вступления изменений в силу.

5.8. Срок внесения платежей - до 25 числа месяца, следующего за расчетным периодом. При просрочке платежа начисляются пени.

5.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), стоимость работ (услуг), порядок распределения затрат на работы (услуги) между собственниками, порядок оплаты (предоплата, рассрочка, выставление счета). Дополнительные работы (услуги) оплачиваются сверх установленной настоящим Договором стоимости услуг. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома либо по решению общего собрания собственников делится на количество помещений. Оплата производится Собственником по отдельному счету либо включается в счет Управляющей организации, по решению собственников.

5.10. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества действует в течение одного года с момента заключения Договора. К проведению ежегодного собрания, включающего отчет Управляющей организации о выполнении Договора, Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества. В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения, или не принятия решения (при наличии кворума), стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества подлежит индексации и действует один год. Указанный порядок изменения стоимости работ действует и далее.

5.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом законодательством.

5.12. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг, указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

5.13. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору.

6.1. Управляющая организация обязана предоставлять представителю собственников помещений в многоквартирном доме акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. В случае, если в многоквартирном доме не выбран представитель собственников помещений либо окончен срок полномочий представителя собственников помещений, составленный акт подписывается любым Собственником.

6.2. Предоставление акта представителю собственников помещений многоквартирного дома осуществляется путем передачи лично представителю собственников помещений либо путем направления акта представителю собственников почтовым отправлением по месту жительства.

6.3. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме в течение 20 дней с момента предоставления акта, должен подписать его или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества

многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление представителем собственников возражений в акту производится путем их передачи в офис управляющей организации.

6.4. В случае, если в срок, указанный в п.6.3 настоящего договора, представителем собственников не представлен подписанный акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке, а работы (услуги), указанные в акте, считаются выполненными надлежащим образом.

7. Ответственность сторон

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

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

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

7.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных настоящим Договором, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ).

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

7.6. Собственник несет ответственность за загрязнение общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах.

7.7. Собственник несет ответственность за действия пользователей Помещением и проживающих с ним лиц, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п.

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

7.9. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.10. Управляющая организация несет ответственность за соответствие предоставляемых услуг действующим нормативным актам.

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

7.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Форс - мажор

8.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение своих обязательств, если их невыполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой (форс-мажорного) характера, находящегося вне контроля Сторон, возникших во время действия Договора, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, опасные погодные условия, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон.

8.2. При возникновении обстоятельств, указанных в п. 8.1. настоящего Договора, сроки выполнения обязательств отодвигаются соразмерно на время действия этого обстоятельства.

8.3. Документ, выданный Торгово-промышленной палатой, уполномоченным государственным органом и т.д., является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9. Прочие условия.

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

9.2. Любые изменения и дополнения к Договору принимаются по решению общего собрания собственников.

9.3. По вопросам, не нашедшим своего отражения в Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством. В случае противоречия норм, закрепленных в Договоре, нормам законодательства, применяются нормы действующего законодательства РФ.

9.4. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Ответ по существу претензии (жалобы) Собственнику должен быть в сроки, установленные законом.

9.5. Стороны допускают использование факсимильного воспроизведения подписи.

9.6. Управляющая организация уведомляет Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Изменение реквизитов Управляющей организации и лица, действующего без доверенности от имени Управляющей организации, не требует внесения изменений в настоящий Договор.

9.7. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией путем размещения сообщения на информационных стендах Многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

9.8. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий, заявлений и прочих обращений для устранения выявленных дефектов;
- получения от Управляющей организации информации о перечне, объеме и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, проверкой объема и качества работ;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования состояния общедомового имущества в присутствии представителей Управляющей организации.

9.9. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

9.10. Договор заключен на срок 1 год. Начало действия Договора с «01» марта 2017 года.
(не позднее чем через месяц после подписания).

9.11. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.

9.12. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора с учетом положений п. 9.17. настоящего Договора.

Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений предложение расторжения договора управления в случаях, если неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации, а также когда общим собранием Собственники помещений не принимают решения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом.

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

9.14. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом или изменения управляющей организации,

Собственники обязаны возместить расходы Управляющей организации по работам, выполненным в порядке инвестирования или по работам, выполненным сверх установленных Договором работ и платежей, но не оплаченным Собственниками.

9.15. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.16. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

9.17. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

МУП БГП БР «Наш город»

юридический адрес:

352630 Краснодарский край,
г. Белореченск ул. Ленина, 31

фактический адрес:

352630 Краснодарский край,
г. Белореченск ул. Ленина, 31
тел. 8(86155) 3-30-62

Диспетчер 8-918-084-1142

ИНН 2368005377 КПП236801001

ОГРН 1142368000301

р/счет 406028101001700000009

в КБ «Кубань Кредит» ООО г. Краснодар

БИК 040349722

Кор/счет 301018102000000000722

Собственник:

ФИО _____

Контактный телефон: _____

Паспорт серия _____ номер _____, выдан
« ____ » _____ г. _____

_____ (кем выдан)

Номер квартиры _____

Площадь квартиры _____

Доля в праве собственности _____

Свидетельство о собственности:

серия _____ номер _____

Дата выдачи _____

Адрес места проживания: _____

Директор _____ **В.Ю. Скатыков** _____/_____

Приложение №1
К договору № _____
на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома
от «01» марта 2017 г.

Директор
МУП БГП БР «Наш город»

В.Ю. Скатьков

I. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

Общее имущество многоквартирного дома — имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, крыльца, лестницы, коридоры, технические этажи, лифты и лифтовые шахты, чердаки, подвалы, инженерные коммуникации, общедомовые системы и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыша, кровля, фундамент, цоколь, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, внешние стены, межпанельные стыки и швы, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- Стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
- Стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т. д.);
- Стояки систем водоотведения;
- Электрические щиты на площадках и подводящие к ним электролинии.

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);
- На системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире);
- На системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- На системе электроснабжения – отключающее устройство перед прибором учета электроэнергии.
- Сетей газоснабжения — внутренняя поверхность стен помещения квартиры.

II. УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

Услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома включает в себя:

- Обеспечение сохранности и нормального функционирования переданного в управление недвижимого имущества.
- Осуществление планового надзора за техническим состоянием объектов, переданных в управление, обеспечением их содержания и ремонта в соответствии с действующими нормативно-техническими требованиями.
- Организация работ по обследованию объектов с целью определения их технической готовности к эксплуатации (в том числе к сезонной), пригодности для проживания, необходимости проведения текущего и капитального ремонта;
- Планирование работ по содержанию и ремонту переданных в управление объектов.
- Планирование финансовых и технических ресурсов для их производства и реализации.
- Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
- Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.
- Финансирование работ и услуг подрядчиков (участников процесса производства работ, услуг) в соответствии с заключёнными договорами и с учётом штрафных санкций за ненадлежащее качество работ и услуг.
- Начисление и сбор платежей с нанимателей и собственников помещений.
- Выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения.
- Выдача необходимых справок.

III. УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKBAPТИРНОГО ДОМА.

Услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома включают в себя:

I) . Перечень работ по содержанию жилья

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

1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборннков, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и другие).

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

- Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах , общих стояков.

- Проверка исправности канализационных вытяжек.

- Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

- Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

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

- Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

Консервация системы центрального отопления.

- Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

- Ремонт просевших отмосток.

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

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

- Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

- Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

- Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

- Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

- Ремонт и укрепление входных дверей в местах общего пользования.

- Промывка и испытание систем отопления и водоснабжения.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

- Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

- Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

- Прочистка общедомовой канализации .

- Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.

- Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.

- Проверка канализационных вытяжек.

- Мелкий ремонт изоляции.

- Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

5. Прочие работы:

- Регулировка и наладка систем центрального отопления.

- Промывка и опрессовка систем центрального отопления.

- Удаление с крыш снега и наледей.

- Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

- Уборка и очистка придомовой территории.

- Уборка общих помещений.

- Дератизация, дезинфекция подвалов.

- Посыпка территорий песком в зимнее время.

- Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

II). Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

- Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продувов, отмосток и входов в подвалы.

- Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.

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

- Частичный ремонт мягкой кровли, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепление вентиляции.

- Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
- Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
- Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
- Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
- 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.).
- Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
- Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
- Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов), а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования.
- Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
- Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров - мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.
- Проверка и замена общедомовых приборов учета не входит в стоимость услуг по договору.

III. Периодичность работ, выполняемых по содержанию несущих и ненесущих конструкций, оборудования и систем инженерно-технического, иного общего имущества в многоквартирном доме.

1. Работы, выполняемые в отношении фундамента (1 раз в год):
 - Устранение выявленных нарушений признаков неравномерных осадок фундамента.
2. Работы, выполняемые в отношении подвалов (1 раз в год):
 - Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы, температурно-влажностного режима подвальных помещений;
 - Принятие мер, обеспечивающих вентиляцию и исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение подвальных помещений.
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен (1 раз в год):
 - Выявление признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий (2 раза в год):
 - Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры.
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши (2 раза в год):
 - Проверка кровли на отсутствие протечек; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока, проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц (1 раз в год):
 - Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями.
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада (1 раз в год):
 - Контроль за состоянием входов в подъезды;
 - Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов;
 - Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств.
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок (1 раз в 3 года):
 - Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки (1 раз в год):
 - Проверка состояния внутренней отделки.
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу (1 раз в год):
 - Проверка состояния основания, поверхностного слоя.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу (1 раз в год):
- Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления (1 раз в год)
- Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами, замена дефективных решеток и их креплений, проверка вентканалов.
15. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения (1 раз в месяц):
- Проверка исправности, работоспособности, запорной арматуры, расширительных баков.
 - Контроль состояния и герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, промывка систем водоснабжения.
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение), 1 раз в год:
- Гидравлические испытания узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ, удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования (1 раз в год):
- Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт осветительных установок, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.
18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования (1 раз в 3 года):
- Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов. Выполнение работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования осуществляется привлекаемыми специализированными организациями.
19. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества:
- Сухая уборка подъездов, лестничных площадок и маршей — 3 раза в неделю, влажная уборка — 1 раз в месяц.
 - Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, дверных ручек — 1 раз в месяц;
 - Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме — по мере необходимости.
20. Работы по содержанию придомовой территории:
- Подметание и уборка придомовой территории, очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка газонов, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд — 5 раз в неделю;
 - в зимний период очистка придомовой территории от снега и наледи — по мере необходимости.
21. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов — согласно графика обслуживания контейнерной площадки.
22. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения.
23. Управление и проведение сезонных: весеннего (апрель-май) и осеннего (сентябрь-октябрь) осмотров общего имущества; составление паспорта готовности к зиме (1 раз в год)

Приложение №2
К договору № _____
на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома
от «01» марта 2017 г.

УТВЕРЖДАЮ:
Директор
МУП БГП БР «Наш город»

В.Ю. Скатьков

Стоимость услуг и работ по управлению, содержанию
и ремонту многоквартирного дома МУП БГП БР «Наш город»
по адресу Краснодарский край, г. Белореченск, ул. Щорса, д. 85

№ п/п	Наименование статьи	Единица измерения, руб.
1.	Текущий ремонт и обслуживание конструктивных элементов жилых зданий, на 1 кв.м.	1,16
2.	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования, на 1 кв.м.	2,05
3.	Затраты на аварийно-диспетчерскую службу, на 1 кв.м.	0,90
4.	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий, на 1 кв.м.	3,44
5.	Общексплуатационные расходы, на 1 кв.м.	1,01
6.	Управление, на 1 кв.м.	0,54
7.	Всего: стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома в расчете на 1 кв.м. общей площади помещения	9,10