

ДОГОВОР
на управление многоквартирным домом

г. Барнаул

«___» _____ 201_ г.

Собственник(и) помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Барнаул, _____, квартира № _____, общей площадью _____ кв.м., _____,
(сособственники) _____,

действующий(ие) от своего имени и на основании правоустанавливающих документов, именуемый(ые) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и ООО «Управляющая компания «КДМ», в лице директора Демина Дмитрия Сергеевича., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), и иных правовых актов законодательства, заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания дома и придомовой территории (в установленных границах), своевременного оказания услуг и выполнения работ по текущему содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечения коммунальными услугами собственников помещений в таком доме и пользующихся помещениями в этом доме лиц, решения вопросов пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения указанным имуществом Собственник передает, а Управляющая организация за оплату принимает на себя функции по управлению многоквартирным домом (Приложение №1).
- 1.2. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего договора указанные лица именуются собственниками помещений.
- 1.3. Стороны пришли к соглашению, что для эффективного выполнения положений настоящего договора Управляющая организация вправе заключать договоры с третьими лицами, не ущемляющие прав каждой из сторон, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

- 2.1.1. Организовать выполнение работ для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, и «Перечня работ по текущему содержанию и текущему ремонту общего имущества жилых домов, выполняемых за счет платы на содержание и текущий ремонт общего имущества жилых домов» (Приложение №№ 2,3) в пределах установленного тарифа на текущее содержание и текущий ремонт.
- 2.1.2. От имени Собственника заключать договоры с соответствующими подрядными и ресурсоснабжающими организациями с целью оказания Собственнику жилищно-коммунальных услуг через присоединенные внутридомовые сети.
- 2.1.3. Обеспечить функционирование всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм, в соответствии с действующим законодательством РФ.

- 2.1.4. Организовать, при соответствующем решении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, за счет средств, аккумулируемых на капитальный ремонт.
- 2.1.5. Содействовать в создании Совета дома для оказания помощи в работе Управляющей организации.
- 2.1.6. На основании решения собственников помещений организовать установку общедомовых приборов учета тепла, воды, электроэнергии.
- 2.1.7. Совместно с Советом дома разрабатывать перспективные (на срок действия договора) планы эффективного управления общим имуществом многоквартирного дома.
- 2.1.8. Осуществлять организацию и выполнение работ по техническому обслуживанию, текущему содержанию и текущему ремонту переданного в управление имущества.
- 2.1.9. Контролировать объем и качество выполнения подрядными организациями работ по текущему содержанию, текущему и капитальному ремонту.
- 2.1.10. Вести учет работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 2.1.11. Осуществлять начисление платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги с учетом имеющихся у Собственника социальных гарантий и предоставленных жилищных субсидий, открытие и ведение лицевых счетов, ведение домовой книги, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок о проживании.
- 2.1.12. Принимать от собственников плату за содержание, текущий и капитальный ремонт на свой расчетный счет и организовывать оплату за коммунальные услуги, вывоз и утилизацию ТБО, домофон, телеантенны на расчетные счета поставщиков услуг.
- 2.1.13. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в жилом помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра (за трое суток до проведения осмотра).
- 2.1.14. Осуществлять перерасчет платы за коммунальные услуги (согласно существующим нормативам) в случае их отсутствия или снижения качества.
- 2.1.15. В случае изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, цен на содержание, ремонт жилья, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищные и коммунальные услуги информировать Собственников не позднее чем за 15 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи по новым тарифам или нормативам.
- 2.1.16. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.
- 2.1.17. Рассматривать предложения, заявления и жалобы, поступающие от Собственника, и принимать соответствующие меры в сроки, установленные для этого действующим законодательством.
- 2.1.18. Публиковать и, по заявлению лиц, указанных в п. 1.2. настоящего договора, предоставлять всю необходимую информацию, касающуюся деятельности Управляющей организации в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731.

2.2. Собственник обязан:

- 2.2.1. Поддерживать помещение, находящееся в его собственности, в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Бережно относиться к инженерному оборудованию, объектам благоустройства, обеспечивать сохранность и целостность внутриквартирного инженерного оборудования, поддерживать его в исправном состоянии.
- 2.2.2. В соответствии с принятыми тарифами, которые в свою очередь не могут быть ниже утвержденных органом власти муниципального образования г. Барнаула, вносить ежемесячно плату за текущее содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, предоставленные коммунальные услуги не позднее 10-го числа месяца, следующего за прошедшим. В случае нарушения собственником сроков внесения платежей, установленных настоящим разделом, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня, после наступления установленного срока

- оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 настоящего договора.
- 2.2.3. Информировать Управляющую организацию в течение 5 дней об изменении количества проживающих в жилом помещении совместно с собственником лиц (работающих в нежилом помещении) для расчетов платежей за коммунальные услуги.
 - 2.2.4. Соблюдать правила техники безопасности и пожарной безопасности при эксплуатации внутриквартирных инженерных коммуникаций и электрооборудования.
 - 2.2.5. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное с Управляющей организацией время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.
 - 2.2.6. Устранять за свой счет все повреждения общего имущества, если указанные повреждения произошли по вине Собственника либо других лиц, совместно с ним проживающих (работающих).
 - 2.2.7. Содержать общее имущество многоквартирного дома в состоянии, доступном для проведения ремонтных и аварийно-восстановительных работ, (стояки отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения, отопительные приборы и др.).
 - 2.2.8. Согласовывать с Управляющей организацией порядок выполнения работ, связанных с подключением энергоемкого оборудования (подключение электросварочных аппаратов, электроподъемников, лебедок и др.).
 - 2.2.9. Участвовать в расходах по содержанию общего имущества многоквартирного дома, по установке общедомовых приборов учета тепла, воды, электроэнергии.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация имеет право:

- 3.1.1. Совместно с советом дома определять направления деятельности необходимые для достижения поставленных целей и решения возникающих задач при управлении домом.
- 3.1.2. Совершать сделки с третьими лицами в целях исполнения настоящего договора.
- 3.1.3. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги (текущее содержание, текущий и капитальный ремонт, отопление, водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, газоснабжение, вывоз ТБО, лифты, телевизионные антенны и др. услуги), при согласии собственников
- 3.1.4. Предупреждать Собственника и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ по устранению допущенных Собственником и лицами, совместно с ним проживающими (работающими), нарушений, связанных с использованием принадлежащего ему помещения не по назначению либо с нарушением прав и интересов соседей.
- 3.1.5. В случае выявления факта проживания в занимаемом Собственником жилом помещении лиц, не прошедших регистрацию, составлять акт и взыскивать с Собственника соответствующие платежи за потребленные коммунальные услуги за весь период проживания без регистрации.
- 3.1.6. Требовать в установленном законом порядке оплаты задолженности за предоставленные услуги.
- 3.1.7. Производить ограничение или прекращение предоставления услуг в случае задолженности за потребленные услуги в соответствии с действующим законодательством.
- 3.1.8. Разрабатывать предложения по улучшению системы управления жилищным фондом.
- 3.1.9. Не выполнять заявки на ремонтные работы от злостных неплательщиков за предоставленные услуги (кроме аварийных работ, угрожающих собственникам других квартир).

3.2. Собственник имеет право:

- 3.2.1. Получать услуги по текущему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах установленного тарифа, а также коммунальные услуги в объеме не ниже установленного органом местного самоуправления норматива потребления, безопасные для его жизни и здоровья, не причиняющие вред его имуществу.

- 3.2.2. Самостоятельно проводить работы по поддержанию занимаемого жилого помещения в надлежащем состоянии, в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.03 г. № 170
- 3.2.3. Самостоятельно, либо при содействии Управляющей организации устанавливать за свой счет в принадлежащем ему помещении индивидуальные приборы учета электро-, газо-, -тепло и водоснабжения, аттестованные в установленном порядке, и своевременно осуществлять их поверку.
- 3.2.4. В случае несоответствия предоставляемых услуг нормативам, действующим на территории г. Барнаула, требовать от Управляющей организации по акту, подтверждающему отсутствие или некачественное предоставление какого-либо вида коммунальных услуг, уменьшение оплаты услуг в размере и порядке, предусмотренных нормативно-правовыми актами.
- 3.2.5. Требовать от Управляющей организации производить расчеты с учетом имеющихся у Собственника прав на льготы и субсидии (компенсации) по оплате жилищно-коммунальных услуг, если для этого имеются основания.
- 3.2.6. Производить переустройство, перепланировку принадлежащего Собственнику помещения в порядке, установленном главой 4 Жилищного кодекса РФ.
- 3.2.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативно - правовыми актами.

4. ОПЛАТА КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И СОДЕРЖАНИЯ

4.1. Управляющая компания организует и осуществляет: а) начисление и перерасчет оплаты за коммунальные услуги и на основании нормативных документов органов власти; б) начисление, прием и перерасчет оплаты за услуги управляющей компании в соответствии с приложениями № 1,2,3 к настоящему Договору.

4.2. Размер платежей (тарифов) по содержанию, текущему и капитальному ремонту, утверждается общим собранием собственников помещений в МКД, которые в свою очередь не могут быть ниже утвержденных органом власти муниципального образования г. Барнаула (*Приложение №1 к договору*).

4.3. Размер платежей (тарифа) состоит из:

- размера платы за коммунальные услуги, который рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года №307, иными нормативно-правовыми актами РФ и (или) Алтайского края, г. Барнаула. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, без дополнительного согласования с собственниками помещений в МКД.

4.4. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

- стоимости работ и услуг по управлению и обслуживанию общего имущества МКД;

- размера отчислений по статье «капитальный ремонт».

4.5. Стороны вправе изменить стоимость договора относительно тарифа на содержание и ремонт общего имущества МКД исходя из технического состояния дома, а также перечня работ и услуг, указанных в Плане работ, на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

4.6. Внесение платы за услуги управляющей компании и коммунальные услуги осуществляется ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, путем внесения денежных средств на расчетный счет поставщиков коммунальных услуг или в кассу Управляющей компании, на основании платежных документов, представляемых Управляющей компанией не позднее четвертого числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

4.7. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему 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, утвержденном Правительством РФ и органами местного самоуправления г. Барнаула.

4.8. В случае нарушения собственником сроков внесения платежей, установленных настоящим разделом, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня, после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в следующем месяце.

4.9. Очередность погашения требований по денежным обязательствам собственника перед Управляющей компанией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.10. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон и оплачиваются через квитанцию, либо в кассу Управляющей компании.

5. ОБЩЕДОМОВЫЕ И ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ПРИБОРЫ УЧЕТА

5.1. Собственник обязан ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета по состоянию на 20 число расчетного месяца и предоставлять их в Управляющую компанию в срок до 23 числа расчетного месяца лично, либо по телефону: _____.

5.2. При непредставлении собственником данных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг, принимается равным нормативам потребления, установленным действующим законодательством, с проведением последующего перерасчета на основании предоставленных документов.

5.1. В случае оснащения МКД общедомовым прибором учета, Управляющая компания имеет право, при наличии индивидуальных приборов учета, проводить проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности их пломб. Организовать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям индивидуальных приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных собственником проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

5.2. Управляющая компания организует установку, постановку на коммерческий учет общедомовых приборов учета, а так же снятие показаний общедомовых приборов учета в установленные законом сроки, совместно с представителем Совета дома, с занесением показаний общедомовых приборов учета в журнал учета, с последующей передачей в ресурсоснабжающие организации и размещением на официальном сайте Управляющей компании.

6. АВАРИЙНЫЕ СИТУАЦИИ И ПРЕДПИСАНИЯ

6.1. В случае возникновения аварийных и внеплановых ситуаций, а также в случае вынесения уполномоченными органами в адрес Управляющей компании предписаний, решений, постановлений и других нормативных актов о выполнении работ по устранению выявленных нарушений, Управляющая компания обязана / имеет право, без согласования с собственниками:

- самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим указанием понесенных расходов затраченных на ее устранение, в квартальном отчете;

- в течение суток с момента обнаружения таковых, уведомить собственника о причинах и предполагаемой продолжительности прекращения или ограничения предоставления коммунальных услуг. Указанная информация размещается на информационных стендах МКД, либо на официальном сайте Управляющей компании;

- в случае отсутствия сведений о местонахождении собственника в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получать доступ в помещение с обязательным составлением акта.

6.2. В случае недостаточности денежных средств, собранных собственниками помещений в МКД на ликвидацию аварии, Управляющая организация возмещает понесенные расходы на проведение аварийных работ за счет начислений в следующем месяце дополнительных платежей, пропорционально площадям помещений собственников, о чем ставят в известность Совет дома МКД, или домовой

комитет. Управляющая организация подтверждает фактически понесенные расходы на основании калькуляций, составляемых Управляющей компанией и актов выполненных работ.

6.3. Собственник обязан:

- при не использовании помещения в МКД направить письмо в адрес Управляющей компании с указанием своих контактных телефонов и адресов почтовой связи, а так же телефонов и адресов лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям собственника при их отсутствии более 24-х часов.

- немедленно сообщать Управляющей компании обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах МКД и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ и оказания услуг по настоящему договору.

Все неблагоприятные последствия такого не извещения, в полной мере, относятся на собственника, не исполнившего своих обязательств.

7. ДОПУСК К ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ

7.1. Управляющая компания имеет право требовать допуска в помещение, в заранее согласованное с собственником время, работников Управляющей компании, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водо-, электроснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов МКД, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

7.2. Собственник обязан обеспечить доступ представителей Управляющей компании в помещения являющиеся общей собственностью МКД, принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб — в любое время.

7.3. Собственник жилого помещения, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных ограничений, перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими собственниками и членами их семей), в соответствии с законодательством РФ.

8. РЕМОНТ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА

2.3. Собственник не имеет права: осуществлять переоборудования помещений с изменением несущих конструкций МКД, а так же переноса внутренних инженерных сетей; нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе совершать действия, связанные с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем; производить улучшение отделки помещений в местах скрытого прохождения труб системы ГВС, ХВС, без согласования в установленном порядке с Управляющей компанией, иначе в случае аварийной ситуации произведенные взломы таких улучшений собственник обязан восстанавливать за свой счет.

9. ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ В ДОМЕ

9.1. Собственник обязан использовать жилое помещение по назначению, поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а так же правила содержания общего имущества МКД. Выполнять, предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

9.2. Собственник обязан содействовать в выполнении всех программ, указаний и предписаний Управляющей компании в рамках настоящего договора, также соблюдать следующие санитарно-технические требования:

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей компанией;

- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

- не использовать теплоноситель и системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других помещениях, обслуживающих более одного помещения в данном МКД; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию

- не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования с 23-00 до 07-00 часов (при производстве ремонтных работ с 22-00 до 08-00 часов);

- самостоятельно вывозить строительный мусор, получаемый при проведении работ в помещении.

10. ОБРАЩЕНИЯ ГРАЖДАН В УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ

10.1. Управляющая компания осуществляет рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников помещений МКД в установленный законом Алтайского края от 23.12.2006г. № 152-ЗС 30-ти дневный срок и принимает соответствующие меры в соответствии с регламентом Управляющей компании, по работе с обращениями граждан, размещенном на официальном сайте Управляющей компании, а также имеющемся у Совета дома.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. Стороны несут материальную ответственность друг перед другом и третьими лицами, за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

11.3. Управляющая компания отвечает за ущерб, причиненный собственнику ее виновными действиями (бездействием), в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.4. Собственник обязан уведомить Управляющую компанию о количестве лиц, проживающих в помещении, принадлежащем собственнику. Ознакомить всех лиц проживающих, либо использующих помещение, принадлежащее собственнику с условиями настоящего договора. В случае выявления факта проживания в жилом помещении, большего количества лиц, чем зарегистрировано в паспортном столе Управляющей компании и возникшем в результате этого недоначисления платы за коммунальные услуги, за которые взимается плата в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном порядке, Управляющая компания вправе взыскать с собственника, сумму недополученную за коммунальные услуги, за период равный трем месяцам, предшествующим дате выявления такого факта, в установленном действующим законодательством порядке.

11.5. Любая из сторон, вправе в судебном порядке взыскать с виновной стороны ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением последней взятых на себя обязательств по настоящему договору.

11.6. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для собственника из-за недостатка денежных средств на счете, по статьям содержания/или ремонта, если на общем собрании собственников не принято решение о сборе дополнительных денежных средств, за исключением средств собранных по статье капитальный ремонт для участия в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта МКД, в соответствии с Федеральным законом РФ № 185-ФЗ от 21.07.2007г. «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

11.7. Управляющая компания не отвечает по обязательствам собственника. Собственники отвечают по своим обязательствам перед Управляющей компанией в рамках, предусмотренных условиями настоящего договора, и не отвечают по обязательствам Управляющей компании перед третьими лицами, по каким бы причинам эти обязательства не возникли.

11.8. В случае неисполнения собственником обязанностей по содержанию и использованию жилых помещений по назначению, поддержанию жилых помещений в надлежащем состоянии, соблюдению прав и законных интересов соседей, правил пользования жилыми помещениями, а так же правил содержания общего имущества в МКД, влекущее за собой возникновение аварийной ситуации в доме, собственник несет перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими собственниками и членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий (бездействия).

11.9. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Настоящий договор вступает в силу с «___» _____ 201_ года и действует до «___» _____ 201_ года.

12.2. Любая из сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую сторону за месяц до предполагаемой даты расторжения настоящего договора, с указанием оснований для расторжения договора. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.

12.3. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях, на последующий год, если за месяц до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

12.4. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством.

12.5. Условия настоящего договора распространяются на обязательства сторон, возникшие после его заключения и подписания, и не распространяются на прежние обязательства сторон.

13. ФОРС-МАЖОР

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

13.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон, в этом случае, не может требовать от другой стороны возмещения возникших вследствие этого убытков.

13.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, в силу обстоятельств предусмотренных п. 13.1. настоящего договора, обязана не позднее, чем за три дня известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств. В случае нарушения сроков уведомления о наступлении форс-мажорных обстоятельств, сторона лишается права в дальнейшем ссылаться на эти обстоятельства.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Выполнение работ и оказание услуг Управляющей компанией по настоящему договору регулируются гражданским законодательством. Выполненные работы и оказанные Управляющей компанией услуги оформляются актом выполненных работ (оказанных услуг), который подписывается уполномоченными представителями сторон.

14.2. Собственник обязан сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового собственника в свои права. Представить Управляющей компании договор купли-продажи помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца. Поставить в известность нового собственника о необходимости заключения с Управляющей компанией договора на управление МКД.

14.3. Собственник, в соответствии с ФЗ РФ № 152 от 27.07. 2006г. «О персональных данных» на период действия настоящего договора, дает свое согласие на совершение Управляющей компанией следующих действий: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение своих персональных данных следующими способами:

- автоматизированная обработка;
- обработка без использования средств автоматизации.

14.4. Собственник взаимодействует с Управляющей компанией по вопросам настоящего договора через уполномоченного представителя и Совет дома, определенного решением общего собрания собственников помещений в МКД.

14.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании собственников помещений в МКД.

14.6. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения — в судебном порядке.

14.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у собственника, второй — у Управляющей компании.

14.8. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

15. СОСТАВНЫЕ ЧАСТИ ДОГОВОРА

15.1. Перечень приложений к настоящему договору являющихся его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 «Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом»;
- Приложение №2 «Перечень работ по содержанию общего имущества МКД»;
- Приложение №3 «Перечень работ, проводимых по текущему ремонту общего имущества МКД»;
- Приложение №4 «Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием коммунальных систем»;
- Приложение №5 «Тарифы оплаты за услуги по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту МКД»;

16. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «КДМ»
Адрес: 656015 г. Барнаул пр. Строителей,
д.16, Тел./факс 61-63-01, 69-07-01,
Почтовый адрес: 656015 г. Барнаул ул.
Профинтерна, д. 5,
ИНН/КПП 2225109755/222101001
ОГРН 1102225005398
ОКПО 67091176
р/с 40702810702000041183 в отделении № 8644
Сбербанка России г. Барнаул ИНН 7707083893
к/сч 30101810200000000604
БИК 040173604

Директор ООО «УК «КДМ»

Собственники:

1) Свидетельство о праве собственности:

Ф.И.О./Подпись:

2) Свидетельство о праве собственности:

Ф.И.О./Подпись:

3) Свидетельство о праве собственности:

Ф.И.О./Подпись:

Приложение № 1
к Договору от «__» _____ 2012 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

№ п/п	Перечень услуг (работ)
1	Организация эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.
2	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому

3	Заключение договоров на выполнение работ по текущему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.
4	Заключение договоров на поставку коммунальных ресурсов, водоотведение, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов (ТБО), обслуживание и содержание лифтов, обслуживание телевизионных антенн.
5	Начисление платы за коммунальные услуги, платы за текущее содержание, текущий и капитальный ремонты общего имущества многоквартирного дома.
6	Оформление документов для регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок.
7	Информирование граждан-собственников жилых помещений, об изменении тарифов на коммунальные услуги.
8	Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с п. 2.1.4. настоящего договора
9	Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг
10	Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок
11	Организация проведения технической инвентаризации инженерных коммуникаций и строительных конструкций многоквартирного дома
12	Организация мероприятий по ресурсосберегающим технологиям
13	Обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания

Директор ООО «УК «КДМ»

**Перечень
работ, проводимых по содержанию общего имущества многоквартирного дома без учета
стоимости материалов и подрядных работ**

№ п/п	Объем работ	Периодичность (сроки)
1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов		
1.1	Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах отопления и водоснабжения (регулировка кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.)	По мере необходимости
1.2	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.)	По мере необходимости
1.3	Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах	По мере необходимости
1.4	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в 6 месяцев
1.5	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	1 раз в 6 месяцев
1.6	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов (подрядная организация)	1 раз в год
2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период		
2.1	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости
2.2	Расконсервирование и ремонт поливочной системы	1 раз в год
2.3	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
2.4	Ремонт оборудования детских и спортивных площадок	По мере необходимости
3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период		
3.1	Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования	По мере необходимости
3.2	Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях	По мере необходимости
3.3	Укрепление и ремонт парапетных ограждений	По мере необходимости
3.4	Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках	По мере необходимости
3.5	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления	1 раз в год при подготовке к отопительному сезону
3.6	Консервация поливочной системы	1 раз в год
3.7	Проверка состояния продухов в цоколях зданий	1 раз в 6 месяцев
3.8	Ремонт и укрепление входных дверей в подъезд	По мере необходимости
4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров		
4.1	Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли	По мере необходимости
4.2	Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах	1 раз в 6 месяцев
4.3	Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях	По мере необходимости
4.4	Прочистка общедомовой канализации	По мере необходимости
4.5	Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях	1 раз в год и по мере необходимости
4.6	Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования	По мере необходимости
4.7	Проверка канализационных вытяжек	1 раз в год

4.8	Мелкий ремонт изоляции	По мере необходимости
4.9	Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования	По мере необходимости
5. Прочие работы		
5.1	Регулировка и наладка систем центрального отопления	По мере необходимости
5.2	Промывка и опрессовка систем центрального отопления(подрядная организация)	1 раз в год при подготовке к отопительному сезону
5.3	Удаление с крыш снега и наледи (подрядная организация)	По мере необходимости
5.4	Уход за зелеными насаждениями	Еженедельно
5.5	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	По мере необходимости
5.6	Уборка и очистка придомовой территории	Ежедневно
5.7	Вывоз крупногабаритного мусора (подрядная организация)	По мере необходимости
5.8	Уборка и надлежащее содержание внутриподъездных помещений (тамбуров, лестничных маршей, площадок и т.д.)	Еженедельно
5.9	Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов (подрядная организация)	Согласно сан. норм
5.10	Посыпка территорий песком в зимнее время	По мере необходимости

Директор ООО «УК «КДМ»

Приложение № 3
к Договору от «___» _____ 201_ г.

ПЕРЕЧЕНЬ

**работ, проводимых по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома
(на основании решения общего собрания собственников и в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда»)**

№ п/п	Объекты для проведения работ по текущему ремонту	Объем выполнения работ
1	Мелкий ремонт отмосток и входов в подвалы	До 15 %
2	Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), восстановление кирпичной кладки несущих стен	До 15 %
3	Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска	До 15 %
4	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования	До 15 %
5	Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец, входов в подвалы.	До 15 %
6	Замена и восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования	До 20 %
7	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).	До 15 %
8	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем центрального отопления.	До 15 %
9	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем водоснабжения и канализации.	До 15 %
10	Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за	До 15 %

	исключением внутриквартирных устройств и приборов), а также приборов учёта электрической энергии, расположенных в местах общего пользования.	
11	Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции	До 15 %
12	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.	До 15 %

Приложение № 4
к Договору от «__» _____ 201_ г.

Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием коммунальных систем, определенные правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491:

а) по внутридомовым системам ХВС, ГВС и газоснабжения – первые отключающие устройства на ответвлениях от вертикальных стояков в квартирах, включая сами отключающие устройства (раздел 1 п. 5 «Правил...»);

б) по внутридомовым системам отопления – внутриквартирные чугунные радиаторы, на ответвлениях от стояков со всей запорной и регулирующей арматурой (разъяснения Минрегионразвития РФ от 04.09.2007г. № 16273-СК/07 к п.6. раздела 1 «Правил...»);

в) по внутридомовой системе электроснабжения – соединительные клеммы индивидуальных квартирных приборов учета электрической энергии, включая автоматы отключения, УЗО, предохранители (раздел 1 п.7 «Правил...»);

г) по внутридомовой системе канализации – плоскость раструба тройника в сторону ответвления к оборудованию квартиры.

Директор ООО «УК «КДМ»

Приложение № 5
к Договору от «__» _____ 201_ г.

Тарифы оплаты за услуги по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту МКД № 101 по проспекту Ленина

Тариф за услуги по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту МКД*		
Наименование:	Стоимость (руб./мес.):	Ед. изм.
Расходы Управляющей компании		м2
Расходы на текущий ремонт и содержание МКД:		м2
- текущий ремонт		м2
- санитарное содержание		м2
Материалы на текущий ремонт, подрядные работы		м2
ИТОГО:		м2

Капитальный ремонт		м2
--------------------	--	----

Все тарифы утверждаются Общим собранием собственников помещений в МКД.

Директор ООО «УК «КДМ»
