

Договор № _____
управления многоквартирным домом № _____
на _____
г. Кинешмы Ивановской области

1) _____
Ф.И.О. или название юридического лица

собственник квартиры (_____ доли квартиры) № _____ в многоквартирном доме № _____ на _____
название улицы, переулка и т.п.

г. Кинешмы общей площадью _____ кв.м, на основании _____
название документа

_____ о праве собственности на квартиру,

№ документа, дата его выдачи и название органа, выдавшего его

именуемый «Собственник»;

2) _____
Ф.И.О. или название юридического лица

собственник нежилого помещения (_____ доли нежилого помещения) в многоквартирном доме № _____ на _____
название улицы, переулка и т.п.

г. Кинешмы общей площадью _____ кв.м, на основании _____
название документа

_____ о праве собственности на помещение,

№ документа, дата его выдачи и название органа, выдавшего его

именуемый «Собственник»;

3) Председатель Совета многоквартирного дома № _____ на _____

_____ г. Кинешмы

название улицы, переулка и т.п.

общей площадью _____ кв.м – собственник квартиры № _____ в данном доме

_____ Ф.И.О.

действующий на основании доверенности, утверждённой протоколом № _____

от _____ 20 ____ г. общего собрания собственников помеще-

ний многоквартирного дома, именуемый «Собственники»

и

Общество с ограниченной ответственностью «Кинешма-Жилищник», в лице директора Вopilовой Натальи Вениаминовны, действующего на основании устава, именуемое «Организация», заключили данный договор о нижеследующем.

Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, указанного в протоколе от _____ 20 ____ г. №2 и хранящегося в ООО «Кинешма-Жилищник».

I. Предмет договора

«Организация» по заданию «Собственника» («Собственников») в течение согласованного срока за плату в объёме собранных денежных средств обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимися помещениями в доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надёжности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений дома;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учёта и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам.

К общему имуществу собственников помещений дома в соответствии с законодательством РФ относятся:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование;
- 2) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и, обслуживающее более одного помещения;
- 3) земельный участок, на котором расположен данный дом и границы которого определены на основании данных Государственного кадастрового учёта, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на земельном участке объекты.

II. Обязанности и права «Собственника» («Собственников»)

1. Обязанности «Собственника» («Собственников»).

1) Использовать помещения дома в соответствии с их назначением, с учётом соблюдения законных прав и интересов соседей, назначением требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РФ.

2) Поддерживать в исправном состоянии помещение(я), санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нём(них), обеспечивать его (их) сохранность. При обнаружении неисправности(ей) помещения(ий) или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося(ихся) в нём(них), незамедлительно принимать возможные меры к их устранению, в том числе обращаясь в аварийно-диспетчерскую службу г. Кинешмы по телефону 05, сообщать об этом в «Организацию».

3) Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения(й) без согласования с Администрацией МО «Городской округ Кинешма», а реконструкцию помещения(й) с использованием общего имущества собственников помещений дома (капитальная стена, земельный участок и др.) без согласования с общим собранием собственников помещений дома (протокол общего собрания с листами голосования).

4) Допускать беспрепятственно в любые помещения дома работников «Организации» (и служб других предприятий и организаций, с кем «Организацией» заключены договоры) для осмотра технического и санитарного состояния помещений, оборудования находящегося в них, для выполнения каких-либо работ, а также для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учёта. В случае временного или постоянного не проживания в квартире либо неиспользования нежилого помещения, сообщать о своём месте жительства (временного пребывания) в «Организацию» либо сообщать адрес(а) своего(их) доверенного(ых) лица(лиц) в г. Кинешме и его (их) телефоны для связи.

5) Не нарушать пломбы на приборах учёта и не демонтировать их без согласования с «Организацией».

6) Производить ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, плату за помещение(я) (содержание и ремонт) в адрес «Организации».

На момент начала действия данного договора размер оплаты составляет за 1 кв.м общей площади помещения конкретного собственника помещения:

а) управление домом – 1 руб. 00 копеек,

содержание общего имущества дома – 6 руб. 36 копеек,

текущий ремонт общего имущества дома – 1 руб. 84 копейки;

б) вывоз ТБО – 1 руб. 23,15 коп. (последующее изменение цены в соответствии с договором «Организации» со специализированной организацией, оказывающей данную услугу);

в) обслуживание ВДГО – 0 руб. 19,20 копеек (последующее изменение цены в соответствии с договором «Организации» со специализированной организацией, оказывающей данную услугу);

г) техническое обслуживание узла учёта тепловой энергии согласно договору со специализированной организацией, оказывающей данную услугу;

д) уборка придомовой территории дома (если таковая при наличии дворника производится) – 0 руб. 98 копеек.

Для обеспечения надлежащего содержания общего имущества дома в связи с повышением цен на материалы, запчасти, ГСМ, услуги подрядных организаций собственники многоквартирного дома дают согласие на повышение размера оплаты за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома не более чем на десять процентов, при продлении договора на новый срок.

7) Выбрать совет многоквартирного дома в количестве не менее 2 человек и из числа членов совета выбрать председателя совета, как это предусмотрено законодательством РФ (для действия в интересах собственников помещений дома в отношениях с любыми предприятиями, учреждениями и организациями (в т.ч. по содержанию и ремонту дома)).

8) Собственникам нежилых помещений в бесспорном порядке заключать самостоятельные договоры на вывоз и утилизацию твёрдых бытовых отходов (ТБО) и договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление услуг, обеспечивать их самостоятельный учёт и вести самостоятельные расчёты с ресурсоснабжающими организациями за фактические объёмы их (коммунальных услуг) потребления в нежилых помещениях, расположенных в многоквартирном доме.

9) Собственники нежилых помещений, сдающие свои помещения в аренду (Арендодатели), не несут обязанности по настоящему договору в части оплаты «Организации» работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в случаях, если соответствующие обязательства по договору аренды возложены на Арендатора. В указанном случае Собственники (Арендодатели) обязаны предоставить «Организации» копии договоров аренды и письмо с просьбой производить начисления за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома непосредственно Арендатору.

Договоры аренды должны содержать следующие условия:

а) обеспечивать хранение товарно-материальных ценностей, бухгалтерской, финансовой, и хозяйственной документации, архивов на бумажных и электронных носителях на специальных стеллажах:

- на высоте не менее 0,5м от уровня пола и на расстоянии не менее 0,2м от стен в помещениях, расположенных на первом и последующих этажах;

- на высоте 0,5м – 1 м от уровня пола и 0,5м от стен в помещениях, расположенных в подвале и полуподвале.

б) обеспечивать изоляцию материальных ценностей от попадания влаги с потолка при заливах с верхних этажей.

При несоблюдении указанных требований «Организация» не несёт ответственности за сохранность материальных ценностей, находящихся в помещениях «Собственника».

Собственникам нежилых помещений предоставить «Организации» сведения об Арендаторах нежилых помещений (договор аренды и т.д.) в срок не позднее 5 календарных дней с даты заключения настоящего договора или договора аренды, информировать «Организацию» о смене Арендаторов в срок не позднее 5 календарных дней с даты произошедших изменений.

10) При наличии в подвальных и полуподвальных помещениях туалетных комнат, в целях предупреждения залива помещений фекальными водами в результате засора системы водоотведения, Собственники нежилых помещений устанавливают отсекающие задвижки на канализационных отводах к своему сантехническому оборудованию.

11) Собственникам нежилых помещений обеспечить защиту наружных технических устройств (кондиционеров, рекламы, вывесок и т.д.), установленных на фасадах многоквартирных домов в соответствии с законодательством РФ от возможных механических повреждений при выполнении работ по содержанию и ремонту (в том числе при выполнении работ по очистке крыши от снега, наледи и т.д.).

2. Права «Собственника» («Собственников»).

1) Созывать общее собрание собственников помещений, участвуя в них лично либо через своего представителя по доверенности, заверенной нотариусом или в «Организации».

2) Осуществлять контроль за работой «Организации», в том числе путём запросов о предоставлении интересующих сведений в соответствии с законодательством РФ.

3) Требовать перерасчёта за неоказанные или некачественно оказанные «Организацией» услуги с возвратом излишне уплаченных денежных сумм либо с зачётом их в счёт последующих платежей.

4) Заключать с «Организацией» с её согласия соглашения о рассрочке платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества дома.

5) Производить перепланировку и (или) переоборудование своего(их) помещения(ий) по согласованию с Администрацией МО «Городской округ Кинешма».

6) Производить реконструкцию своего(их) помещения(ий) по согласованию с общим собранием собственников помещений дома, если это касается общего имущества дома.

7) Расторгнуть данный договор на основании решения общего собрания собственников помещений дома (протокол общего собрания собственников помещений с листами голосования), уведомив об этом «Организацию» не менее чем за 30 дней.

III. Обязанности и права «Организации»

1. Обязанности «Организации».

1) Приступить к выполнению данного договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.

2) Возмещать «Собственнику» («Собственникам») ущерб, причинённый по вине «Организации».

3) Производить перерасчёт оплаты «Собственнику» («Собственникам») за непредоставление или некачественное предоставление услуг (если таковые факты будут установлены) с возвратом излишне уплаченных сумм либо с зачётом их в счёт последующих платежей.

4) Предоставлять «Собственнику» («Собственникам») платёжные документы для оплаты не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5) Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности «Организации» об оказываемых ею услугах по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, о порядке и условиях их оказания, об их стоимости.

6) Осуществлять управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (Приложения №1, 2, 3).

7) Оказывать за дополнительную плату услуги по ремонту имущества «Собственника» («Собственников») не относящегося к общему имуществу собственников помещений дома.

8) Отчитываться перед «Собственником» («Собственниками») раз в год о своей работе по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, в соответствии с законодательством РФ, путём размещения их экземпляров в подъездах домов или на досках объявлений у подъездных дверей или на придомовой территории.

9) Осуществлять претензионно-исковую работу с должниками по оплате за жилое (нежилое) помещение.

10) Заключать договоры подряда с организациями и предприятиями на оказание услуг и выполнение работ, в т.ч. связанных с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества дома.

11) Уведомлять «Собственника» («Собственников») в многоквартирном доме об изменении размера платы не позднее чем за 30 дней до даты предоставления квитанций об оплате, на основании которых будет вноситься плата за услуги.

12) Осуществлять регистрацию в квартирах граждан, а также вести учёт собственников нежилых помещений при предоставлении ими «Организации» копий свидетельств о собственности на помещение.

13) Передавать за 30 дней до прекращения данного договора техдокументацию на многоквартирный дом и иные, связанные с домом документы, председателю Совета многоквартирного дома, а если Совет дома и его председатель не выбраны, то любому собственнику помещения в доме.

14) Хранить и вести имеющуюся в наличии и переданную «Организации» в установленном порядке проектную, техническую, исполнительную и иную документацию (в т.ч. паспортную картотеку) на дом. Вносить в указанную документацию необходимые изменения и дополнения, представленные собственниками помещений дома.

2. Права «Организации».

1) Созывать общие собрания собственников помещений дома (производить их очно и (или) заочно).

2) Расторгнуть данный договор в одностороннем порядке, уведомив об этом «Собственника» («Собственников») не менее чем за 30 дней.

3) Обращаться в какие-либо органы по вопросам, связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества собственников помещений дома.

4) Предоставлять персональные данные «Собственника» («Собственников») третьим лицам в соответствии с законодательством РФ.

IV. Прочие условия

1. Данный договор действует с _____ 20__ г. до _____ 20__ г., а по истечению указанного срока, если договор не будет расторгнут одной из сторон, действие договора продлевается на тот же срок.

2. Внесение изменений в данный договор производится по согласованию между «Организацией» и собственниками помещений дома (мнение собственников помещений дома оформляется протоколом общего собрания с листами голосования).

3. По условиям, не указанным в данном договоре, стороны руководствуются законами и другими правовыми нормативными актами РФ, а также Ивановской области и органов местного самоуправления (если они не противоречат законам и правовым нормативным актам РФ).

4. «Организация» не несет ответственности за ущерб, причиненный «Собственнику» («Собственникам») непредвиденными обстоятельствами (стихийные бедствия, противоправные действия собственников и третьих лиц и т.д.).

5. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны.

Приложения №1, 2, 3, 4.

V. Адреса, банковские данные и подписи сторон

«Собственник» _____
Ф.И.О. полностью либо полное название юридического лица

адрес места жительства физического лица или адрес юридического лица

Для физического лица

Паспорт серии _____ № _____, выдан _____
год и кон

Тел. _____, ИНН _____
если индивидуальный предприниматель

подпись

Для юридического лица

Расчётный счёт _____

№ и в каком банке

БИК _____, КПП _____

ИНН _____, ОГРН _____

Тел. _____, факс _____

Электронная почта _____

должность

подпись

Ф.И.О. полностью

М.П.

Председатель совета многоквартирного дома («Собственники»)

Ф.И.О. полностью

адрес места жительства

Паспорт серии _____ № _____, выдан _____

года и кем

Тел. _____

подпись

Организация

Юридический адрес: 155802 г. Кинешма, ул. Декабристов, д.20.

Телефакс 8 (49331) 2-38-91.

Расчётный счёт _____

№ и в каком банке

Директор _____

подпись

Ф.И.О.

М.П.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом
к договору управления № _____ от _____ 20__ г.
многоквартирным домом № _____
_____ г. Кинешмы

Перечень услуг
1. Хранение и оформление документов, касающихся многоквартирного дома.
2. Заключение договоров на оказание услуг, выполнение работ, связанных с управлением, содержанием и ремонтом многоквартирного дома с подрядными организациями.
3. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями.
4. Начисление и сбор платы за жилищные услуги.
5. Осуществление контроля за качеством жилищно-коммунальных услуг.
6. Приём граждан (нанимателей, Собственников помещений и членов их семей) по вопросам пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам.
7. Уведомление собственников и нанимателей (арендаторов) муниципальных помещений о порядке управления домом, изменениях размеров оплаты за жилищно-коммунальные услуги, порядке внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом.
8. Регистрационный учёт граждан.
9. Выдача справок гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг; выписки из домовой книги и финансового лицевого счёта и других справок, связанных с использованием гражданами помещениями.
10. Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах рассмотрения.
11. Сверки расчётов оплаты за содержание и ремонт помещений и коммунальные услуги по требованию собственника, нанимателя (арендатора) муниципального помещения и выдача документов, подтверждающих правильность начисления, или расчётов.
12. Подготовка предложений и документов о проведении капитального ремонта общего имущества дома.
13. Участие в общих собраниях собственников помещений дома.
14. Претензионно-исковая работа с должниками по неоплате за услуги (работы) «Организации».
15. Оформление и доставка квитанций об оплате за услуги «Организации».
16. Ведение электронной базы данных, связанных с деятельностью управляющей организации.
17. Услуги платёжных агентов.
18. Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчёта об исполнении договора.

**Перечень услуг по содержанию общего имущества дома
к договору управления № _____ от _____ 20__ г.
многоквартирным домом № _____
_____ г. Кинешмы**

№	Перечень услуг
1.	Обеспечение температурно-влажностного режима помещений дома.
2.	Проведение мероприятий по противопожарной безопасности дома.
3.	Уборка, очистка, дератизация и дезинфекция от грызунов и насекомых общих помещений дома.
4.	Содержание придомовых территорий (в т.ч. мусоросборных площадок на придомовой территории), уход за элементами озеленения.
5.	Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, в том числе общих приборов учёта.
6.	Подготовка жилого дома к эксплуатации в весенне-летний период.
7.	Подготовка жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период.
8.	Обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем вентиляции, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электро-снабжения, в том числе общих приборов учёта.
9.	Обслуживание, обследование, устранение повреждений и неисправностей общих электрических устройств пожарной сигнализации и средств тушения в доме (при их наличии).
10.	Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования общего газового оборудования.
11.	Обслуживание и очистка дымоходов дома.
12.	Снятие показаний общедомовых приборов учёта.
13.	Посыпка придомовой территории пескосоляной смесью в зимний период по мере необходимости.
14.	Организация сбора и вывоза ТБО.
15.	Удаление с крыши наледи, сосулек, мусора и посторонних предметов с ограждением опасных участков.
16.	Аварийно-диспетчерское обслуживание дома.
17.	Проведение техосмотров дома, в том числе его отдельных элементов и помещений.
18.	Проведение профилактических работ, не относящихся к ремонту, по итогам техосмотров дома.
19.	Восстановление или замена указателей названия улицы, номера дома, подъезда.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома
 в договоре управления № _____ от _____ 20__ г.
 многоквартирным домом № _____
 _____ г. Кинешмы

№ п/п	Наименование объекта проведения работ	Перечень работ
1	Фундаменты.	Восстановление поврежденных участков, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2	Стены и фасады.	Восстановление герметизации межпанельных швов и стыков; участков обшивки деревянных стен.
3	Перекрытия.	Заделка швов и трещин, и окраска.
4	Крыши.	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5	Оконные и дверные заполнения.	Восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.	Восстановление отдельных участков и элементов.
7	Полы.	Восстановление отдельных участков.
8	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях.	Восстановление отделки стен, потолков, полов, лестниц, перил отдельными участками.
9	Внутренняя система отопления.	Восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
10	Внутренняя система водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения.	Восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов.

11	Внутренняя система электроснабжения и электро-технические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов).	Восстановление работоспособности.
12	Внутренняя система газоснабжения.	Восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома, согласно договору со специализированной организацией.
13	Внутренняя система вентиляции.	Восстановление работоспособности.
14	Внешнее благоустройство.	Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха.

Примечание:

1. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учёта холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

3. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, ответвлений до первого отключающего устройства или места соединения с обогревающими элементами, обогревающих элементов, установленных в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учёта тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

4. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учёта электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования.

Капитальный ремонт – это устранение физического износа или разрушения, поддержание и восстановление исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности, а также при необходимости замена соответствующих элементов общего имущества (в т.ч. ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома и другого оборудования).

Капитальный ремонт общего имущества с многоквартирным доме проводится за счёт Собственников по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учётом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

Акт
технического состояния дома

1. Требуется текущий ремонт.

1) _____
указать что

2) _____

3) _____

4) _____

2. Требуется капитальный ремонт.

1) _____
указать что

2) _____

