

Договор управления многоквартирным домом

г. Орел

от «__» _____ 20__ г.

Управляющая компания – Открытое акционерное общество «Орелжилэксплуатация», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице генерального директора Цуканова Виктора Михайловича, действующего на основании Устава с одной стороны, и **собственник квартиры (помещения) № _____, расположенной (го) в многоквартирном доме № _____** по адресу: г. Орёл, _____, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Термины, используемые в договоре

Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме. Собственник несёт бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды, либо по иным законным основаниям.

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 нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, 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 (детские спортивные и хозяйственные площадки).

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля общего имущества определяемая пропорционально размеру общей площади помещения принадлежащего Собственнику.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей жилых и вспомогательных помещений, за исключением балконов, лоджий, веранд, террас.

Управляющая организация – организация, уполномоченная общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению этим домом.

Исполнители – организации различных форм собственности, на которых Управляющей организацией на договорной основе возложены обязанности по предоставлению Собственнику работ (услуг) определённых настоящим договором, в т.ч. коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление). В отношениях с исполнителями Управляющая организация действует от своего имени за счёт средств Собственника.

Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. ст. 161, 164 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома.

2.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения, независимо от типов помещений, его размеров и оснований возникновения прав собственности на него.

2.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Законом РФ «О защите прав потребителей», а также иными нормами законодательства, относящегося к предмету данного договора.

2.4. В части неурегулированной условиями настоящего Договора Стороны руководствуются нормам и иными законами и нормативно-правовыми актами, не противоречащими нормам жилищного законодательства, в том числе:

- Правилами пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006г. №25);
- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13августа 2006г. №491)

-Иные нормативно-правовые акты, действующие в РФ.

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, организовывать обеспечение предоставления коммунальных услуг Собственнику и иным Пользователям, на законных основаниях пользующимся помещением (ями) Собственника, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги (в том числе и коммунальные) Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора .

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, предоставлять коммунальные услуги, проводить работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

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

4.1.4. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.5. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества с указанием предлагаемых затрат по многоквартирному дому. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Приложением к настоящему Договору.

- 4.1.6. Организовать обеспечение потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления по теплоснабжению, электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, газоснабжению.
- 4.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатках в установленные сроки. Режим работы предприятия: с 8-00 час. до 18-00 час., аварийно-диспетчерская служба – круглосуточно.
- 4.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений.
- 4.1.9. Уведомлять Собственников об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома.
- 4.1.10. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг размещая информацию на едином платежном документе и/или на стендах объявлений при входе в дом за 30 дней до предстоящих изменений, до принятия собственниками иного решения о способе извещения.
- 4.1.11. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1 Договора.
- 4.1.12. Производить сбор установленных в п. 5.1 Договора платежей в пользу исполнителей работ (услуг), поставщиков коммунальных и иных ресурсов.
- 4.1.13. В случае обеспечения выполнения работ и оказания жилищно-коммунальных услуг на основании договоров с третьими лицами (исполнителями работ, услуг, поставщиками ресурсов) в интересах Собственника и иных Пользователей помещений, организовать перечисление платы за вышеуказанные работы и услуги их исполнителям, без аккумуляирования средств на счетах Управляющей организации.
- 4.1.14. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключённых Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
- 4.1.15. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.
- 4.1.16. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.
- 4.1.17. Организовать работу по учёту граждан по месту жительства и месту пребывания.
- 4.1.18. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если не выполненные и не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках выполнения (оказании), а при не выполнении (неоказании) произвести перерасчёт платы за месяц.
- 4.1.19. Принимать участие в приёмке индивидуальных (квартирных) приборов учёта коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных параметров приборов.
- 4.1.20. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника.
- 4.1.21. Предоставлять отчет о выполнении договора управления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.2. Управляющая организация имеет право:
- 4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом.
- 4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерного оборудования в помещениях Собственника.
- 4.2.3. 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.
- 4.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
- 4.2.5. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований пунктов 5.1, 5.2 Договора.
- 4.2.6. В случае выявления несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными предоставленными Собственником, проводить перерасчёт размера платы.
- 4.2.7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 4.3.3 Договора.
- 4.2.8. Осуществлять контроль за целевым использованием жилых и нежилых помещений и применять необходимые меры в случае использования помещений не по назначению.
- 4.2.9. Получать вознаграждение по настоящему договору в виде платы за управление многоквартирными домами.
- 4.2.10. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.
- 4.2.11. Управляющая организация не имеет права отвечать по своим долгам имуществом, находящимся у неё в управлении.
- 4.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесённые к полномочиям Управляющей компании.
- 4.2.13. Заключать договоры с гражданами и организациями на аренду мест общего пользования для размещения антенн, приборов и оборудования для Интернет - соединения, средств наружной рекламы.
- 4.2.14. Использовать при снятии показаний приборов учета автоматизированные измерительные системы контроля и учета коммунальных ресурсов.

4.3. Собственник обязан:

- 4.3.1. Нести бремя расходов на содержание принадлежащих ему помещений и на содержание общего имущества в многоквартирном доме. При этом доля расходов определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в доли путем внесения платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения.
- 4.3.2. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора.
- 4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
- 4.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:
- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии данных о льготах все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.
 - о смене Собственника. Сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Предоставить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для приема индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулиющую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

4.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

4.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.3.9. 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.

4.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Орла.

4.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.14. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

4.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору, в том числе оплачивать расходы на капитальный ремонт принадлежащих Собственнику помещений.

4.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.3.17. 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, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.18. Использовать приборы, оборудование и бытовые машины только для удовлетворения бытовых нужд, исходя из максимально допустимой нагрузки -5кВт/час.

4.3.19. Не допускать:

- самовольного переоборудования внутренних инженерных сетей, либо установление и подключение без соответствующего разрешения и использования электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулиющую и запорную арматуру, а также подключения и использования бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов, не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
 - загромождения подходов к инженерным сетям;
 - провоза в пассажирских лифтах строительных материалов и отходов без упаковки;
 - Использования мусоропровода для сыпания и слива жидких и цементных растворов, крупногабаритного мусора, жидких пищевых отходов;
 - Использование теплоносителя в системах отопления не по ее прямому назначению (производить слив воды из системы и приборов отопления);
 - повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 20.00 до 8.00);
- 4.3.20 Уборка подъездов осуществляется Собственником.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

4.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Орла норматива потребления коммунальных услуг.

4.4.3. Получать информацию и осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, поверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполняемых Управляющей организацией работах и оказываемых услугах, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

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

4.4.5. Участвовать в управлении имуществом, принадлежащем на праве долевой собственности.

4.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю, арендатору данного помещения.

Примечание: Работы и услуги, не оговоренные настоящим договором, осуществляются в соответствии с индивидуальными заданиями Собственника за его счет, в пределах полномочий и с учетом технической возможности Управляющей организации.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственник или иной Пользователь помещения производит оплату в рамках Договора за оказываемые услуги;

5.2. Цена Договора (комплекс услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме) определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества, которые обязан оплачивать Собственник помещения Организации в период действия Договора. Структура платы за жилое помещение и иные определяется согласно ст. 154 ЖК РФ (Приложение №7).

5.3. Размер платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту утверждаются ежегодно в январе каждого года, на текущий год до конца текущего года в соответствии с решением общего собрания собственников помещений

многоквартирного дома (проведенного в соответствии с требованиями ст. 44-48 ЖК РФ), а в случае его отсутствия согласно тарифам, установленными администрацией муниципального образования, на территории которого расположен многоквартирный дом (ст. 158 ЖК РФ). В случае, если органом местного самоуправления не принято решение об изменении тарифов за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома на следующий год, Организация вправе произвести индексацию тарифов в соответствии с официально опубликованным уровнем инфляции.

5.4. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору производится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платёжных документов, выставляемых Организацией. В выставляемом Организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора, а также иные необходимые сведения.

5.5. В случае изменения стоимости услуг по Договору, Организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу. Организация производит работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в пределах средств собранных с собственников помещений по данному виду обслуживания.

5.6. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) которые оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.7. Оплата за потребляемые коммунальные услуги осуществляется по показаниям индивидуальных приборов учета, и по тарифам, применяемым для населения, в порядке, определяемом действующим законодательством.

5.8. Неиспользование Собственником помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (п. 11 ст. 155 ЖК РФ). При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом действующим законодательством Российской Федерации.

6. Ответственность сторон

6.1. Организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому и/или Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба. Факт нарушения Организацией условий договора должен быть установлен, составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников и представителем Организации, либо актом органа власти соответствующей компетенции.

6.2. Организация не несет ответственности за ущерб, возникший не по ее вине или не по вине ее работников.

6.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.4. При нарушении Собственником норм и правил содержания общего имущества дома, норм и правил содержания и эксплуатации коммуникаций в помещениях, в том числе жилых, последний несет ответственность за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.5. В случае если Собственник своевременно не уведомил Организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

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

6.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, установленного действующим законодательством, Организация не несет ответственности за качество услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.8. 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.

6.9. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и реагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7. Порядок изменения и расторжения договора.

7.1. Договор может быть изменен или расторгнут в соответствии с требованием гражданского и жилищного законодательства РФ.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, либо при выборе Собственниками иного способа управления Домом. Сторона, изъявившая желание расторгнуть договор обязана предупредить об этом другую сторону договора не ранее чем за 3 три месяца до предполагаемой даты расторжения, но не позднее тридцатого сентября года, в котором принято решение оформленное Протоколом (для собственников) либо издания соответствующего решения администрации Организации. В противном случае Организация оставляет за собой право на проведение работ, а Собственники право требования проведения работ до конца года следующего за годом, в котором было принято решение о расторжении Договора.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между Организацией и Собственником.

7.4. Расторжение договора не является основанием для Сторон в прекращении обязательств по исполнению обязательств во время действия настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счёт.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.7. Изменение банковских реквизитов, юридического и/или почтового адреса, а также режима работы Организации; паспортных данных, в том числе адреса регистрации Собственника, является основанием для уведомления надлежащим образом заинтересованной Стороны Договора о наступлении указанных событий, но не является основанием для внесения изменений Договора.

8. Особые условия

8.1. 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 по заявлению одной из сторон.

8.2. В случае принятия новых нормативно-правовых актов, имеющих отношение к действию настоящего Договора, - применяются соответствующие нормы взамен утративших силу.

8.3. В случае выявления несоответствий между условиями настоящего Договора и нормами действующего законодательства, - применяются нормы действующего отраслевого законодательства.

8.4. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение 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.

8.5. 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.

8.6. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждого из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

8.8. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

8.9. Разграничение ответственности за внутриквартирное инженерное оборудование производится согласно Акта разграничения ответственности за внутриквартирное инженерное оборудование, являющегося неотъемлемым приложением к договору.

9. Срок действия договора.

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Срок действия договора 1 (один) год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия, и считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.2. Договор считается расторгнутым, если решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома избрана самостоятельная форма управления или избрана другая эксплуатирующая организация.

10. Юридические адреса и реквизиты сторон.

ОАО «Орелжилэксплуатация»	
302006, Орел, ул. Московская, 155а	
ИНН 5751025625	
Орловское ОСБ №8595 г. Орел	
р/с 40 70 28 10 94 70 00 17 20 23	
к/с 30 10 18 10 30 00 00 00 06 01	
БИК 045402601	
Генеральный директор _____ В.М. Цуканов	

Телефоны:

42-68-88 – Приемная

55-35-32 - Бухгалтерия

55-04-74; 8-960-644-00-77 – Диспетчер (Круглосуточно)

73-58-88 - Мастер

в многоквартирном доме № _____ по улице _____ в городе Орле
по состоянию на « _____ » _____ 201 ____ года.

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома Орел, улица _____, дом № _____

2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	
4.	Год постройки	
5.	Степень износа по данным государственного технического учета, %	
6.	Степень фактического износа, %	
7.	Год последнего капитального ремонта	
8.	Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	
9.	Количество этажей	
10.	Наличие подвала	
11.	Наличие цокольного этажа	
12.	Наличие мансарды	
13.	Наличие мезонина	
14.	Количество квартир	
15.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
16.	Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	
17.	Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)	
18.	Строительный объем, куб. м.	
19.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками, кв. м.	
	б) жилых помещений (общая площадь квартир), кв. м	
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв. м.	
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв. м.	
20.	Количество лестниц, шт.	
21.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), кв. м.	
22.	Уборочная площадь общих коридоров, кв. м.	
23.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы), кв. м.	
24.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, м	
25.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

1. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществления контроля за качеством выполненных работ
3. Заключение договоров с Ресурсоснабжающими организациями
4. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственниками за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги.
5. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника.
6. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.
7. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.
8. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение.
9. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.
10. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.
11. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника.
12. Представление устных разъяснений Собственникам о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
13. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.
14. Организация регистрационного учета граждан.
15. Информирование Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги.
16. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.

Управляющая организация:
ОАО «Орелжилтэксплуатация»
_____ В.М. Цуканов

Собственник:

_____ / _____

Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе: регулировка трехходовых кранов; смена прокладок в водопроводных кранах; уплотнение сгонов; устранение засоров; набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках; мелкий ремонт теплоизоляции; устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.
2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе: протирка и смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общего пользования в многоквартирном доме; смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей; мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
8. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
9. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах.
10. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в многоквартирных домах.
11. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
12. Регулировка и накладка внутридомовых инженерных систем отопления.
13. Регулировка и накладка внутридомовых инженерных систем вентиляции.
14. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.
15. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.
16. Регулировка и наладка систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами.
17. Удаление с крыш снега и наледей.
18. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
19. Удаление бытовых отходов из многоквартирного дома и их вывоз, вывоз бытовых отходов из бункеров, вывоз (замена) контейнеров, расположенных на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом
21. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.
22. Озеленение территории, уход за элементами озеленения, находящимися на участке, входящем в состав общего имущества.
23. Подготовка многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период.
24. Подготовка многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период.
26. Санитарное содержание придомовых территорий.
27. Обслуживание кодового замка и домофонной связи.
28. Содержание лифтового хозяйства.

Управляющая организация:
ОАО «Орелжилтэксплуатация»
_____ В.М. Цуканов

Собственник:

_____ / _____

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1. Фундаменты. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Стены и фасады. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов,
3. Перекрытия. Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление 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. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. Межквартирные перегородки. Усиление, смена, заделка отдельных участков.
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьш) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. Полы. Замена, восстановление отдельных участков.
9. Внутренняя отделка. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в-подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
10. Отопление. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления.
11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
12. Электроснабжение и электротехнические устройства. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
13. Вентиляция. Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
14. Специальные общедомовые технические устройства. Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Управляющей организацией, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.
15. Внешнее благоустройство. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Управляющая организация:
ОАО «Орелжилтэксплуатация»
_____ В.М. Цуканов

Собственник:

_____ / _____ /

Приложение №5 к договору
управления многоквартирным домом
от «___» _____ 20__ г.

Акт разграничения ответственности за внутриквартирное инженерное оборудование

№ п/п	Ответственность сторон	
	Управляющая компания	Собственник*
1.	Стояки горячего и холодного водоснабжения до отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков.	Трубопроводы горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, включая сантехоборудование.
2.	Стояки внутридомовой системы отопления до отключающих устройств на ответвлениях от стояков.	Трубопроводы, отключающие устройства, отопительные приборы.
3.	Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков электроэнергии и отключающих устройств на квартиру).	Внутриквартирные устройства и приборы, отключающие устройства в этажных щитках.
4.	Внутридомовая система канализация, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовины или тройника общего стояка.

*Примечание: Все вышеперечисленное оборудование принадлежит Собственнику на праве собственности и за его надлежащее использование отвечает он лично.

Подписи сторон

Управляющая организация:
ОАО «Орелжилтэксплуатация»
_____ В.М. Цуканов

Собственник:

_____ / _____ /

Приложение №6 к договору
управления многоквартирным домом

**Предельные сроки устранения аварий
и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр, расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время	1 сут. 3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправность мусоропроводов	1 сут.
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2ч
Неисправности на вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут.
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
ЛИФТ	
Неисправность лифта	Не более 1 сут.

Примечание: Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Управляющая организация:
ОАО «Орелжилэкссплуатация»
_____ В.М. Цуканов

Собственник:

_____ / _____ /

Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения по видам работ

Виды работ	Размер ежемесячной платы, руб. на 1 кв. м. общей площади помещений
Текущий ремонт:	
- конструктивных элементов зданий	0,71
- общедомовых тепловых сетей	0,38
- общедомовых сетей горячего водоснабжения	0,14
- общедомовых сетей холодного водоснабжения	0,13
- общедомовых канализационных сетей	0,23
- общедомовых электрических сетей	0,30
Техническое обслуживание:	
- кровли, чердаков, подвалов	0,16
- общедомовых тепловых сетей	0,28
- общедомовых сетей горячего водоснабжения	0,27
- общедомовых сетей холодного водоснабжения	0,25
- общедомовых канализационных сетей	0,28
- общедомовых электрических сетей	0,14
- внутридомового газового оборудования	0,13
- внутридомовых вентиляционных сетей	0,06
- внутридомовых мусоропроводов	0,22
Технический осмотр:	
- кровли, чердаков, подвалов	0,06
- общедомовых тепловых сетей	0,10
- общедомовых сетей горячего водоснабжения	0,10
- общедомовых сетей холодного водоснабжения	0,09
- общедомовых канализационных сетей	0,10
- общедомовых электрических сетей	0,05
- внутридомового газового оборудования	0,05
- внутридомовых вентиляционных сетей	0,02
Аварийный ремонт:	
- кровли, чердаков, подвалов	0,09
- общедомовых тепловых сетей	0,15
- общедомовых сетей горячего водоснабжения	0,15
- общедомовых сетей холодного водоснабжения	0,14
- общедомовых канализационных сетей	0,15
- общедомовых электрических сетей	0,08
- внутридомового газового оборудования	0,07
- внутридомовых вентиляционных сетей	0,03
Содержание общедомового имущества:	
- уборка придомовой территории	1,53
- уборка лифтов	0,04
- дератизация и дезинсекция	0,14
- благоустройство придомовой территории	0,12
- содержание детских и спортивных площадок	0,02
- замена песка в песочницах	0,01
Вывоз бытовых отходов:	
- сбор и вывоз твердых бытовых отходов	0,65
- сбор и вывоз крупногабаритного мусора	0,05
Содержание лифтового хозяйства:	
- периодические осмотры и техническое обслуживание лифтового хозяйства	0,61
- текущий ремонт лифтового хозяйства	0,60
- аварийно-техническое обслуживание лифтового хозяйства	0,25
- круглосуточный диспетчерский контроль и периодический осмотр средств диспетчеризации	0,69
- аварийно-техническое обслуживание средств диспетчеризации	0,02
- техническое обслуживание средств диспетчеризации	0,16
- техническое обслуживание пожарной сигнализации лифтов	0,03
- текущий ремонт средств диспетчеризации	0,09
- текущий ремонт пожарной сигнализации лифтов	0,02
- техническое освидетельствование лифтов	0,03
ИТОГО	10,17
Обслуживание кодового замка и домофонной связи	19,20 с 1 квартиры
Утилизация и захоронение ТБО	2,03 руб. с 1 зарегистрированного человека

Ознакомлен _____