

г. ВЛАДИМИР

"18" августа 1914 г.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2. ПРАВА и ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней после подписания Договора, при условии передаче в этот срок технической документации на МКД, иных связанных с управлением домом документов и средств доступа к техническим сооружениям МКД.

2.1.2. При управлении МКД согласно условиям настоящего Договора:

- осуществлять содержание и ремонт общего имущества МКД согласно действующего законодательства и нормативных актов РФ;
- предоставлять гражданам, проживающим в МКД, коммунальные услуги надлежащего качества и количества (объема) согласно нормам, в соответствии с действующим законодательством и нормативными актами РФ;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в МКД;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов всех собственников помещений в МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- представлять законные интересы собственников помещений в МКД, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение собственниками помещений МКД платы за содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги.

2.1.3. В целях своевременного и качественного предоставления коммунальных услуг, а также осуществления содержания и ремонта общего имущества МКД, заключать с ресурсоснабжающими и иными специализированными организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов и выполнение соответствующих работ (предоставление услуг).

2.1.4. В интересах собственников помещений заключать с коммерческими организациями, имеющими в доме свои коммуникации и сети, договора на использование конструктивных элементов дома для размещения соответствующего оборудования.

2.1.5. Своевременно извещать собственников помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги.

2.1.6. Согласовывать с собственниками помещений **планы** по ремонту общего имущества и созданию нового общего имущества многоквартирного дома.

2.1.7. Один раз в год выносить на общее собрание собственников помещений вопрос об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД

2.1.8. Ежегодно представлять общему собранию Собственников Помещений финансовый отчет за год об остатках и расходовании средств, начисленных за содержание и ремонт общего имущества, иных обязательных платежах, размещать эти данные на сайте Управляющей Организации.

2.2. **Управляющая Организация** имеет право:

- 2.2.1. Получать от **Собственника** помещений плату за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и потребленные коммунальные услуги.
- 2.2.2. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях **Собственника**.
- 2.2.3. По Решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома сдавать в аренду подсобные, технические, подвальные и чердачные помещения многоквартирного дома.
- 2.2.4. С согласия общего собрания Собственников Помещений МКД надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям МКД дополнительные помещения. Которые становятся собственностью Управляющей Организацией.
- 2.2.5. В случае неполной либо несвоевременной оплаты услуг по содержанию и ремонту общего имущества и потребленных коммунальных услуг от своего имени и за свой счет вести претензионно-исковую работу по взысканию задолженности по оплате предоставленных услуг с **Собственника** помещений. Денежные средства, взысканные согласно положениям настоящего пункта, поступают в счет погашения дебиторской задолженности по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества и предоставленных коммунальных услуг.
- 2.2.6. Приостанавливать либо ограничивать предоставление коммунальных услуг **Собственнику** помещений, имеющих просроченную задолженность по оплате услуг, предоставленных **Управляющей Организацией**, согласно нормативных актов РФ.
- 2.2.7. Принимать необходимые меры в отношении лиц, допустивших нарушение Правил пользования помещениями в МКД, либо ущемляющих права и интересы других собственников.
- 2.2.8. Безвозмездно использовать помещение, предназначенное для обслуживания дома и пригодное для работы персонала **Управляющей Организации**, в течение срока действия Договора.
- 2.2.9. Доставлять квитанцию на оплату в почтовый ящик собственника или по письменному обращению передавать их иным путем, производить перерасчет оплаты услуг в указанных квитанциях.
- 2.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.
- 2.2.11. Осуществлять ежемесячно поверку приборов учета и их техническое состояние.

2.3. **Собственник** помещений обязуется:

- 2.3.1. Поддерживать принадлежащие ему помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы других собственников и лиц, проживающих в МКД, соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества в МКД и придомовой территории.
- 2.3.2. Ежемесячно, в срок до 10-го числа месяца, следующего за отчетным, вносить плату за содержание и ремонт общего имущества, потребленные коммунальные услуги и иные обязательные платежи.
- 2.3.3. Составить акт с представителем Управляющей Организации о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных, комнатных) приборов учета, о дате и месте их установки, дате опломбирования.
- 2.3.4. Собственники нежилых помещений - самостоятельно принимают надлежащие меры к содержанию крыльца и входа в их помещения, их уборке, согласно санитарных, противопожарных и других норм.
- 2.3.5. Нести бремя расходов по содержанию общедомового имущества, согласно занимаемой площади.

2.4. **Собственник** помещений имеет право:

- 2.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать услуги по содержанию и ремонту общего имущества, а также коммунальные услуги надлежащего качества и количества (объема), согласно действующему законодательству Российской Федерации.
- 2.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого помещения, установку и (либо) переустановку сантехнического и иного оборудования только в порядке и с соблюдением условий, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 2.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на жилое (нежилое) помещение, согласно действующему законодательству Российской Федерации;
- 2.4.4. Осуществлять контроль за исполнением **Управляющей Организацией** условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством и нормативными актами Российской Федерации.

3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА.

- 3.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД по настоящему Договору составляет (согласно прил. №2) 16,40 руб. с одного квадратного метра площади жилого (или нежилого) помещения **Собственника**.
- 3.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется как произведение платы с одного квадратного метра помещения, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора, на площадь жилого (или нежилого) помещения **Собственника**.
- 3.3. **Управляющая Организация** вправе один раз в год выносить на общее собрание собственников помещений Управляющей организации вправе изменять размер платы за производимые им работы по истечении одного года действия настоящего Договора. В случае изменения размера платы Управляющая организация обязана уведомить об этом Собственников не менее чем за 30 дней для утверждения общим собранием собственников многоквартирного дома, в случае не принятия Собственниками решения об установлении размера платы - в целях содержания общего имущества применять тариф, установленный уполномоченным органом г. Владимира. Управляющая организация вправе изменять размер платы за производимые им работы по истечении одного года действия настоящего Договора. В случае изменения размера платы Управляющая организация обязана уведомить об этом Собственников не менее чем за 30 дней для утверждения общим собранием собственников многоквартирного дома, в случае не принятия Собственниками решения об установлении размера платы - в целях содержания общего имущества применять тариф, установленный уполномоченным органом г. Владимира. Вопрос об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД
- 3.4. Размер платы за предоставленные коммунальные услуги определяется на основании тарифов, нормативов потребления и социальных норм потребления, устанавливаемых уполномоченными органами государственной власти Владимирской области и органами местного самоуправления, исходя из показаний индивидуальных приборов учёта (ИПУ). В случае если **Собственник** помещения, либо уполномоченное им лицо (потребитель коммунальной услуги), не представил в срок показания ИПУ либо ИПУ неисправен, то расчет платы производится исходя из установленных нормативов потребления и с учётом показаний общедомовых (коллективных) приборов учета.
- 3.5. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты содержания и ремонта общего имущества и потребленных коммунальных услуг, **Собственник**, либо уполномоченное им лицо, обязан возместить штраф (пени) в размере одной трети от суммы неуплаченной платы за содержание и ремонт общего имущества и потребленных коммунальных услуг.

Управляющей Организацией квитанции, в которой указываются: оказанные услуги, их объем (количество), тариф и размер платы за каждую услугу, общая сумма платежа, пени. Разница показаний между ИПУ и ОДПУ оплачивается пропорционально принадлежащей Собственнику площади.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

- 4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания **Сторонами** и действует 1 (один) год.
4.2. Если ни одна из **Сторон** не заявит о намерении расторгнуть настоящий Договор, данный Договор считается пролонгированным на тех же условиях на следующий год, кроме условия о размере платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, которое принимается ежегодно общим собранием собственников помещений МКД. Количество пролонгаций неограниченно.

5. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

- 5.1. Любая **Сторона** вправе в любой момент расторгнуть настоящий Договор при условии обязательного уведомления другой Стороны не менее, чем за 2 (два) месяца до даты расторжения Договора.
5.2. В случае расторжения Договора обязательства **Сторон** по Договору, возникшие в период действия Договора, должны быть исполнены надлежащим образом и в полном объеме.
5.3. После расторжения Договора при наличии задолженности по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества, потребленных коммунальных услуг и иных обязательных платежей **Управляющая Организация** вправе взыскивать с **Собственника** помещений указанную задолженность в судебном порядке.
5.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются **Управляющей Организацией** вновь выбранной управляющей компании, либо Председателю Совета МКД.
5.5. Решение общего собрания собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является безусловным основанием для расторжения настоящего Договора.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

- 6.1. Приложение №1 и №2, являются неотделимыми частями настоящего Договора.
6.2. По всем вопросам, не отраженным в настоящем Договоре, **Стороны** руководствуются нормами действующего законодательства Российской Федерации, Владимирской области и нормативно-правовых актов города Владимира (последние – в части, не противоречащей действующему законодательству РФ).
6.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются в письменном виде, подписываются обеими **Сторонами** и являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Никакие устные договоренности **Сторон** не имеют силы, если в Договор не внесены изменения, подписанные обеими **Сторонами**.
6.4. Решение общего собрания собственников помещений МКД об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, принимаемое ежегодно, является обязательным и неотъемлемым условием настоящего договора.
6.5. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из **Сторон**.

Собственник помещения многоквартирного дома	
Ф.И.О. <u>Горюнов Роман Александрович</u>	Собственник помещения многоквартирного дома
Паспорт _____	Ф.И.О. _____
Паспорт _____	Паспорт _____
Свидетельство о регистрации права собственности _____	Свидетельство о регистрации права собственности _____
Подпись _____	Подпись _____
Собственник помещения многоквартирного дома	
Ф.И.О. _____	ООО "Слово и Дело"
Паспорт _____	Юридический адрес: 600005 г. Владимир, Промышленный проезд, д. 2
Паспорт _____	Фактический адрес: 600018 г. Владимир, ул. Комиссарова, д. 4А
Свидетельство о регистрации права собственности _____	Т. 44-66-56
Подпись _____	инн/кпп 3328441379/332801001
	окпо 93544684
	огрн 1063328008479
	бик 041708602
	р/с 40702810210020140060
	во Владимирском ОСБ № 8611 СБ РФ
	к/с 30101810000000000602
	Генеральный директор
	ООО «Слово и Дело»
	Панкратов А.Н.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
находящегося по адресу: г.Владимир, ул. Победы д. 4 кв. 7
Обслуживаемая площадь, согласно технического паспорта 17,0 кв.м.

- 1.1. Расходы по техническому обслуживанию
- 1.1.1. Общестроительные работы по Зданию:
 - а) Кровельные работы —
 - *промазка свищей на кровле;
 - *текущий ремонт обрамления парапета на кровле;
 - *удаление с крыш снега и наледи, очистка кровли от мусора;
 - *текущий ремонт оголовков вентканалов;
 - *прочистка водостоков;
 - б) Плотницкие и столярные работы
 - в) Малярные и штукатурные работы
 - *текущий ремонт и окраска лестничных клеток;
 - г) Каменные работы
 - *текущий ремонт цокольной части Здания
 - *ремонт просевших отмосток;
 - *текущий ремонт контейнерных площадок;
- 1.1.2. Работы по техобслуживанию инженерного оборудования в Здании (водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение):
 - а) Слесарные и сварочные работы
 - *ремонт, подготовка и испытание отопительных систем теплового узла к зиме (профилактический ремонт запорной арматуры теплового узла, промывка, опрессовка, очистка грязевиков, воздухоотборников), систем водоснабжения, водонагревателей;
 - *ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
 - *смена участков трубопроводов (до 2-х м.);
 - *выполнение сварочных работ после ремонта или замены трубопровода;
 - *ремонт теплоизоляции труб в подвальных и чердачных помещениях с подкраской труб;
 - *прочистка засоров канализационных труб и стоков внутри дома и до первого колодца;
 - *прочистка и ремонт труб внутреннего водостока;
 - *заделка свищей и зачеканка растрескавшихся;
 - *ремонт или замена запорной арматуры;
 - *ликвидация течи в трубах и отопительных приборах;
 - б) Электрические работы
 - *замена предохранителей плавких вставок в электрощитовой;
 - *ремонт электрощитков (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение автоматов;
 - *смена и ремонт выключателей, патронов и электропроводки в местах общего пользования, лестничные клетки, коридоры, подвальные и чердачные помещения;
 - в) Обслуживание вентканалов
 - *проверка и наличие тяги в вентканалах;
- 1.1.3. Сопутствующие работы
 - *откачка воды из подвалов при аварийной ситуации;
 - *опорожнение отключенных участков центрального отопления и обратное наполнение их с пуском систем после устранения неисправностей при отключении теплоносителя (участие в работе комиссии при аварийных ситуациях);
 - *организация мероприятий по устранению аварий;
 - *мелкий ремонт теплоизоляции;
- 1.2. Ориентировочные расходы по техническому обслуживанию, ремонту инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся в помещении
- 1.2.1. Проведение профилактических осмотров инженерного оборудования и коммуникаций.
- 1.2.2. Устранение незначительных неисправностей в системах:
 - *смена прокладок в водопроводных кранах;
 - *регулировка кранов, вентилей;
 - *крепление трубопроводов;
 - *набивка сальников;
 - *очистка запорной арматуры;
 - *прочистка засоров сантехнических приборов, общих стояков не по вине собственников;
 - *очистка от накипи запорной арматуры (в подвалах, техэтажах);
- 1.3. Ориентировочные расходы по санитарному содержанию Здания, мест общего пользования и содержанию придомовой территории
- 1.3.1. Уборка придомовой территории
- 1.3.2. Уборка мест общего пользования (лестничной клетки, коридоры)
- 1.4. Проведение дератизационных работ в подвалах по борьбе с грызунами, насекомыми

Перечисленный в приложении перечень работ и услуг является ориентировочным.



к договору Управления и эксплуатации
многоквартирного жилого дома

Сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт
многоквартирного дома, находящегося по адресу: г. Владимир, ул. Савельева д. 4 кв. 4

1. Расходы по техническому обслуживанию на 1 кв.м. в месяц общей долевой собственности -
_____ руб. _____ коп. на 20 ____/20 ____ гг., в том числе:

- лифт,
- уборка МОП,
- вывоз ТБО
- при наличии индивидуальной котельной

и обслуживания данного оборудования

2. Коммунальные услуги:

- отопление помещений - сумма по счету/площадь
 - горячее водоснабжение — по индивидуальным приборам учета;
 - холодная водоснабжение — по индивидуальным приборам учета;
- Разница между показаниями индивидуальных приборов учета и общедомовыми приборами учета согласно счетов оплачивается собственниками помещений пропорционально занимаемым площадям.

3. Электроэнергия МОП — сумма по счету/ площадь.

4. Электроэнергия индивидуального прибора учета:
разница между индивидуальными приборами учета и общедомовыми приборами учета
распределяется пропорционально показаниям индивидуальных приборов учета.

5. Непредвиденные расходы — пропорционально занимаемой площади.

6. Капитальный ремонт — пропорционально занимаемой площади.

7. При наличии котельной расход газа - пропорционально занимаемой площади.

Всего расходов в месяц:

- расходы по техническому обслуживанию на 1 кв.м. в месяц из расчета общей долевой собственности;
- расходы за коммунальные услуги (по счетам, водо-энерго-снабжающие организации и др.);
- прочие расходы, согласно ЖК РФ пропорционально площади.

