# ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Салехард «08» ноября 2008 г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество собственника),

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(при необходимости указать всех собственников помещения на правах общей долевой собственности),

являющ\_\_\_\_\_\_\_\_ Собственником \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

( квартиры (ы) № \_\_\_\_\_, комнат (ы)

общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м. в многоквартирном доме (далее дом) расположенном по адресу: г. Салехард ул. Броднева дом № 46, именуемый в дальнейшем «**Собственник (и)»**, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Изумрудный город»,** ОГРН № 1088901001716, ИНН 8901021723, в лице директора **Возного Василия Ростиславовича ,** действующего на основании Устава именуемое в дальнейшем«**Управляющая организация»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор управления многоквартирным жилым домом (далее Договор) на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, протокол № 1 от 08 ноября 2008 года о нижеследующем:

**1. Предмет договора и общие положения**

1.1. По настоящему договору **Управляющая организация**  за плату в течение согласованного срока обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги **Собственнику** помещений, а также членам семьи собственника, иным законным пользователям помещений.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется **Управляющей организацией** от своего имени **и** в интересах **Собственников** помещений в период срока действия настоящего договора.

1.3.Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в **Приложении №1** к настоящему договору.

1.4.**Управляющая организация** оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества дома в соответствии с Перечнем работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указанным в **Приложении № 2** к настоящему договору.

1.5. **Управляющая организация** обеспечивает реализацию решения вопросов  
содержания и пользования общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с предложениями **Собственников**, собственными предложениями.

**Управляющая организация** вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом в доме от имени и в интересах **Собственников** помещений.

1.6. **Управляющая организация** обеспечивает **Собственников** помещений коммунальными услугами в зависимости от степени благоустройства жилого дома (жилого помещения) в соответствии с **Приложением № 3** к настоящему договору путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями.

1.7. При исполнении настоящего договора **Стороны** обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации,   
органов исполнительной власти Российской Федерации, Ямало-Ненецкого автономного округа, а также правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования город Салехард, в том числе:

- Правилами предоставления коммунальных услуг населению, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г № 307;

- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491;

- Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г № 25;

Все указанные документы именуются в дальнейшем – **Правила.**

1.8. **Управляющая организация** может оказывать **Собственнику** помещений услуги, работы по содержанию и ремонту жилого помещения, а также внутриквартирного оборудования за счет средств Собственника.

Перечень таких услуг и работ указан в **Приложении № 4** к настоящему договору. **Управляющая организация** вправе оказывать иные платные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в указанный перечень.

1.9. Условия настоящего договора определены общим собранием Собственников и являются одинаковыми для всех Собственников.

**2. Обязанности Сторон.**

**2.1. Собственник помещения обязан:**

2.1.1. Использовать помещения в соответствии с назначением, а также с учетом ограничений использования установленных Жилищным кодексом РФ.

2.1.2. Соблюдать Правила, указанные в пункте 1.7. настоящего договора.

2.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать использование самодельных предохранительных устройств и электрических приборов, не допускать загромождения коридоров, технических помещений, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.1.4. Содержать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет ремонт помещения и вышедшего из строя оборудования, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

2.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, оборудования или конструкций жилого дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и  
повреждениях **Управляющей организации по телефонам : 3-59-63**, **7-92-58 круглосуточно .**

2.1.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, пользователей помещений и иных лиц.

2.1.8. Извещать **Управляющую организацию** в течение **3 (трех**) дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых  
помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временных жильцов в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 17.07.1995г № 713.

2.1.9. Своевременно и полностью вносить **Управляющей организации** плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги.

2.1.10. Допускать в занимаемые жилые помещения в заранее согласованное время специалистов **Управляющей организации**, а также организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также осуществления контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.11.Согласовать в порядке, установленном **Управляющей организацией** установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.1.12. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки жилого помещения, предусмотренный Жилищным кодексом РФ.

2.1.13. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома.

2.1.14. Избрать на общем собрании собственников старшего по дому.

2.1.15. Участвовать в финансировании капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в порядке и объёме установленном в законодательных актах РФ, ЯНАО и органов местного самоуправления МО г. Салехард.

2.1.16. Подавать Управляющей организации показания индивидуальных приборов учёта установленных в жилом помещении

**с 20 по 25 число каждого месяца** по телефону **9-55-01, 9-55-02**

**2.2. Управляющая организация обязана:**

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным  
домом по настоящему договору с «01» января 2009г.

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с **Приложением № 2** к настоящему договору.

2.2.3. Обеспечить предоставление собственникам помещений коммунальных услуг надлежащего качества.

Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности и соответствовать Правилам, указанным в пункте 1.8. настоящего договора.

2.2.4. Соблюдать сроки устранения недостатков по содержанию и ремонту общего имущества дома и коммунальным услугам в соответствии с Правилами, указанными в пункте 1.8 настоящего договора.

2.2.5. Соблюдать сроки по устранению аварий в соответствии с Правилами, указанными в пункте 1.8. настоящего договора.

2.2.6. Качественно и своевременно выполнять работы по текущему ремонту, техническому обслуживанию и санитарному содержанию дома, придомовой территории объектов внешнего благоустройства в границах общего имущества дома.

2.2.7. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту домов и придомовых территорий.

2.2.8. Своевременно подготавливать дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.2.9. Обеспечить своевременное информирование собственников помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление, электроснабжение), в соответствии с Правилами, указанными в пункте 1.8. настоящего договора, а также об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

2.2.10. Участвовать во всех проверках и обследованиях домов, составлять акты по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

2.2.11. Соблюдать сроки рассмотрения жалоб и заявлений собственников помещений, касающиеся предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома и коммунальных услуг, в соответствии с Правилами, указанными в пункте 1.8. настоящего договора, а также нормативными правовыми актами РФ и ЯНАО. Давать по ним полные и обоснованные ответы, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в заявлениях и жалобах недостатков.

При обоснованности жалоб и заявлений – осуществлять перерасчет платежей за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.12. По требованию **Собственников,** представлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном разделом 6 настоящего договора.

2.2.13. За **30** дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию по дому и иные, связанные с управлением домом документы организации, указанной в письменном уведомлении **Собственника** или уполномоченному **Собственником** представителю.

2.2.14. В течение **15 (пятнадцати**) дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием возможности и условий установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.2.15. Информировать собственников помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

**3. Права Сторон.**

**3.1. Собственники помещений имеют право:**

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения **Управляющей организацией** ее обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда имуществу **Собственников помещений.**

3.1.2. При причинении имуществу **Собственников** **помещений** ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от **Управляющей организации** составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных **Собственником** по вине **Управляющей организации**.

3.1.4. Контролировать качество предоставляемых **Управляющей организацией** услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, а также коммунальных услуг.

3.1.5. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном **Управляющей организацией.**

**3.2. Собственники помещений не вправе:**

3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.

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

3.2.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.2.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.2.5. Занимать помещения, не относящиеся к жилому помещению, являющимися общим имуществом многоквартирного дома, а также выделять в натуре долю общего имущества.

3.2.6. Производить переоборудование и перепланировку жилого помещения без соответствующего разрешения.

3.2.7. Загромождать чердаки, проходы, лестничные марши мебелью, строительными материалами и другими вещами. Хранить на придомовой территории неисправные автомобили и их части. Устанавливать на придомовой территории незаконные постройки.

**3.3. Управляющая организация имеет право:**

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения **Собственником** обязательств по договору.

3.3.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине **Собственника** и лиц проживающих совместно с ним.

3.3.3. Требовать допуска в жилое помещение, в заранее согласованное с Собственниками помещений время, работников **Управляющей организации**, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо- , водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.3.4. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3.5. Вступать в договорные отношения с другими организациями по использованию общего имущества многоквартирного дома не нарушая права и законные интересы Собственников.

3.3.6. Использовать общее имущество многоквартирного дома для хозяйственной деятельности, связанной с выполнением работ по содержанию общего имущества.

3.3.7. Взыскивать с **Собственника,** в судебном порядке, задолженность по жилищно-коммунальным услугам, при возникновении такой задолженности за период свыше трёх месяцев.

3.3.8. В случае не предоставления до конца месяца Собственником показаний индивидуальных (квартирных) приборов учёта, производить расчёт размера оплаты соответствующих коммунальных услуг с использованием утверждённых нормативов с последующим перерасчётом стоимости услуг после предоставления показаний индивидуальных (квартирных) приборов учёта.

**4. Порядок расчетов**

**4.1. Порядок определения цены договора**

4.1.1. Цена договора управления устанавливается общим собранием Собственников с учётом предложений Управляющей организации, в размере стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, позволяющей возместить затраты **Управляющей организации** по управлению многоквартирным домом и производству работ, услуг в зависимости от категории жилого дома соразмерно площади жилого помещения, согласно **Приложения № 2** к настоящему договору.

Цена договора действует с момента начала выполнения **Управляющей организацией** своих обязанностей по настоящему договору и действует до момента принятия общим собранием Собственников новой цены договора (тарифа на содержание общего имущества многоквартирного дома) с последующим подписанием дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.1.2. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет **Управляющая организация** в соответствии с **Приложением № 3** к настоящему договору на основании заключенных договоров с энергопоставляющей организацией по тарифам и нормативам потребления утверждённых органом местного самоуправления.

**4.2. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры**

4.3.1. Плата за коммунальные услуги начисляется в установленном законодательством Российской Федерации порядке и включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение в зависимости от степени благоустройства жилого дома в объёмах согласно **Приложению № 3** к настоящему договору, по тарифам установленным органами местного самоуправления для МО г. Салехард.

4.3.2. Объём потребляемых коммунальных услуг определяется:

- на основании индивидуальных приборов учета;

- на основании групповых приборов учета (в целом на дом, на подъезд и др.);

- при отсутствии приборов учета (индивидуальных и (или) общих на дом) или не предоставлении показаний индивидуальных приборов учёта в установленный настоящим Договором срок - по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4.3.3. Оплата коммунальных услуг **Собственником** осуществляется в порядке и объёме, установленном в договорах, заключенных между **Управляющей организацией** иресурсоснабжающей организацией.

**4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги**

4.4.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и плата за коммунальные услуги вносятся из расчета размера такой платы соразмерно общей площади жилого помещения и количества проживающих.

Внесение платы Собственниками помещений осуществляется на основании платежных документов, выставляемых **Управляющей организацией** в адрес **Собственника**, на расчетный счет, либо в кассу **Управляющей организации.**

Несвоевременное предоставление **Управляющей организацией** платежного документа **Собственнику** или его отсутствие не является основанием для невнесения платежей **Собственником**.

4.4.2. Платежные документы доставляются **Управляющей организацией** Собственникам помещений **до 5 числа** месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.3. Срок внесения платежей Собственниками устанавливается **до 10 числа** месяца, следующего за истекшим месяцем.

Собственники помещений имеют право вносить платежи за истекший месяц частями до окончания установленного срока внесения платежей и осуществлять предварительную оплату услуг в счет будущих периодов.

**4.5. Порядок изменения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги или их размеров.**

4.5.1. Не использование **Собственником** помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги. При временном отсутствии **Собственника** жилого помещения и (или) членов его семьи внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан, в порядке, установленном Правилами оказания коммунальных услуг гражданам (постановление Правительства РФ от 23.05.2007г № 307).

4.5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном постановлениями Правительства РФ от 23.05.2007г № 307 и от 13.08.2007г № 491.

4.5.3. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ **Управляющая организация**  обязана произвести перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. В случае некачественного выполнения работ **Собственник** вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и соответственно пересчета размеров платы, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.5.4. **Управляющая организация** обязана информировать в письменной форме Собственников помещений об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги не позднее, чем за **30 (тридцать)** дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата в ином размере.

Информирование осуществляется путем печатания новых цен и тарифов в платежных документах, вывешивания объявления в общедоступном месте.

**5. Ответственность сторон**

**5.1. Ответственность Управляющей организации:**

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, **Управляющая организация** несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. **Управляющая организация** освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным в следствие вины **Собственника** **помещений,** в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

**5.2. Ответственность Собственника помещения:**

5.2.1. **Управляющая организация** вправе взыскать с **Собственников**  **помещений** ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. В случае неисполнения **Собственником помещений** обязанностей по проведению текущего ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, он несёт перед **Управляющей организацией и третьими лицами**, имуществу которых причинен вред, имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.3. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается из расчета на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, **Управляющая организация** вправе взыскать с Собственников жилых помещений плату, неполученную по настоящему договору за шесть последних месяцев с момента установления фактического количества проживающих.

5.2.4. Собственники помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц **Управляющей организации** 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 ответственность за ущерб, наступивших вследствие подобных действий перед **Управляющей организацией** и третьими лицами.

5.2.5. За несвоевременное внесение платы за содержание общего имущества и коммунальные услуги в срок указанный в п. 4.4.3. **Собственник** уплачивает **Управляющей организации** пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ установленной на момент оплаты, от невыплаченной суммы, начисляемую со следующего дня после установленного срока оплаты.

**5.3. Условия освобождения от ответственности**

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

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

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия,  
гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

**6. Порядок осуществления контроля**

6.1. Проверки исполнения **Управляющей организацией** обязательств по настоящему договору проводятся ответственными по дому **Собственниками**, о чем письменно уведомляет **Управляющую организацию** не позднее **3 дней** до начала проверки.

6.2. По результатам проверки оформляются соответствующие акты, в которых указываются нарушения, допущенные **Управляющей организацией**, указания и сроки по их устранению.

После устранения указанных в акте нарушений **Управляющая организация** предоставляет полномочному представителю **Собственников** отчет об их устранении.

6.3. По письменному заявлению **Собственника** (уполномоченного представителя **Собственника),** **Управляющая организация** обязана предоставлять **Собственникам** (уполномоченным представителям **Собственников)** отчеты:

- о проделанных работах по содержанию и ремонту общего имущества домов;

- по исполнению указаний **Собственников,** оформленныхна основании актов и иных документов в ходе контроля исполнения **Управляющей организацией** обязательств по настоящему договору**;**

**-** по жалобам и заявлениям Собственников помещений.

6.4. **Собственник** имеет право запрашивать иную информацию о ходе выполнения обязательств по настоящему договору, а **Управляющая организация** обязана предоставлять запрашиваемую информацию.

**7. Порядок разрешения споров**

7.1.Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении **Сторонами** условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между **Сторонами** по спорным вопросам.

7.2. В случае если споры и разногласия **Сторон** не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**8. Прочие условия**

8.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» января 2009г. и действует до 31 декабря 2011 г.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным **Сторонами** настоящего Договора.

8.3. Настоящий Договор составлен на 12 страницах 6 листах в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из **Сторон**.

8.4. В случае прекращения у **Собственника** права собственности на помещение в доме, данный договор считается расторгнутым, и **Управляющая организация** заключает в соответствии с Жилищным кодексом РФ договор управлениями с новым собственником на оставшийся срок действия договора.

8.5. **Собственники** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора по истечении каждого последующего года со дня заключения договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в таком доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

8.6. **Собственники** помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, если **Управляющая организация** не выполняетсвоих обязательств по договору с обязательным уведомлением об этом не позже чем за два месяца.

8.7. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным  
соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором,  
являются его неотъемлемой частью.

8.8. К настоящему договору прилагаются следующие Приложения:

Приложение № 1 – «Состав общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение № 2 – «Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение № 3 – «Перечень коммунальных услуг»;

Приложение № 4 – «Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, внутри квартирного оборудования производимого за счет средств Собственника»;

Приложение № 5 – «Критерии оценки качества работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома»;

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Собственник(и) (представитель собственника):** |  | **Управляющая организация:** |
|  |  | ООО «Изумрудный город» |
| Паспортные данные:  паспорт серии\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  выдан: (когда) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  (кем) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    (код подразделения) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | М.П. Управляющей организации  Юридический адрес**:** 629008, Тюменская область, ЯНАО, г. Салехард, ул. Губкина, 1, 2-й офисный подъезд.  Фактический адрес: 629003, ЯНАО, Тюменская область, г. Салехард, ул. К. Маркса, 11  Тел. (34922),3-91-61 , 3-85-65  E-mail: uo.izumrud@gmail.com  Банковские реквизиты: ИНН 8901021723, КПП 890101001  р/c 40702810267450000242 в Салехардском отделении Западно-Сибирского Сберегательного Банка, г. Тюмень,  к/ с 30101810800000000651, БИК 047102651 |

Приложение № 1

к договору управления

многоквартирным домом

# Состав общего имущества многоквартирного дома

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п/** | Наименование объекта |
| 1 | Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учёта, с элементами озеленения и благоустройства. |
| 2 | Ограждающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции) и ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения( включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты). |
| 3 | Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме:  подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути, межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, колясочные, крыши, чердачные помещения и другие технические помещения многоквартирного дома. |
| 4 | Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. -лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения.  Система холодного водоснабжения состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства или первого резьбового соединения, общедомовых приборов учёта, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.  Система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учёта тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях обслуживающих более одного жилого помещения.  Система электроснабжения , состоящая из вводных шкафов, водно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учёта электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учёта электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.  Система водоотведения (канализация) состоящая из фановых труб, стояков, до разъёма на стояке в месте соединения с внутриквартирной разводкой.  Внешняя граница сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, определяется соглашением с энергопоставляющей организацией, согласно актов разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности. |
| 5 | Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке (проезды, проходы, детские площадки, хозяйственные площадки, контейнерные площадки, освещение придомовых территорий, электроснабжение которого производится от ВРУ дома.) |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Приложение № 2 к договору управления многоквартирным домом  **Броднева, 46** | |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| **ПЕРЕЧЕНЬ** | | | |
| **работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества** | | | |
| **многоквартирного дома** | | | |
|  |  |  |  |
|  | Категории домов и перечень жилищных услуг | Периодичность | Плата населения за 1м2 общей площади, руб./мес |
| №№ п/п | **Жилые дома ветхие в деревянном исполнении с полным благоустройством с освещением подъездов** |
| **I. Содержание общего имущества дома** | | | **15,25** |
| 1.1 | Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий |  | 4,73 |
| 1.2 | Техническое обслуживание общедомовых сетей и оборудования |  | 5,66 |
| 1.3 | Аварийное обслуживание общедомовых сетей и оборудования | постоянно | 4,86 |
| **II. Содержание придомовой территории** | | | **7,47** |
| 2.1 | Уборка земельного участка |  | 5,45 |
|  | Уборка мусора | 6 раз в неделю |  |
|  | Уборка снега , вывоз снега | при снегопаде |
|  | Уборка мусора и снега на контейнерных площадках | 1 раз в неделю |
|  | Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек | по мере необходимости |
| 2.2 | Вывоз твердых бытовых отходов | 6 раз в неделю | 1,70 |
| 2.3 | Ремонт объектов внешнего благоустройства |  | 0,20 |
| 2.4 | Содержание зеленых насаждений |  | 0,12 |
|  |  |  |  |
| **III. Текущий ремонт** | | | **5,36** |
| 3.1 | Конструктивных элементов зданий |  | 2,36 |
| 3.2 | Общедомовых сетей и оборудования |  | 3,00 |
| **IV. Управление многоквартирным домом** | | | **8,22** |
| 4.1 | Договорная работа на оказание жилищно-коммунальных услуг | постоянно |  |
| 4.2. | Расчёт платежей, предоставление квитанций абонентам | постоянно |  |
| 4.3. | Сбор платежей, расчёт с поставщиками жилищно-коммунальных услуг | постоянно |  |
| 4.4. | Регистрация граждан по месту жительства и временного пребывания | постоянно |  |
| 4.5. | Снятие и обработка данных общедомовых и индивидуальных приборов учёта | постоянно |  |
| 4.6. | Ведение учёта предоставленных услуг, предоставление отчётности в органы надзора и местного самоуправления | постоянно |  |
| 4.7. | Претензионно-исковая работа, работа по заявлениям и жалобам граждан | постоянно |  |
|  | **Стоимость содержания общего имущества дома на 1 кв.м занимаемого жилого помещения в месяц для населения** |  | **36,30** |

Приложение № 3

к договору управления

многоквартирным домом

**Перечень коммунальных услуг**

**1.Централизованное отопление-** поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединённой сети, температуры воздуха не ниже + 18 град. С, давление во внутридомовой системе отопления не более 0,6 МПа.

**2.Электроснабжение-** бесперебойное круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией, подаваемой в необходимых объёмах по присоединённой сети в жилое помещение в течении года, допустимая продолжительность перерыва электроснабжения (при авариях) 24 часа при наличии одного источника питания.

**3. Водоснабжение-** бесперебойное круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой в течении года, подаваемой в необходимых объёмах по присоединённой сети в жилое помещение. Допустимая продолжительность перерыва подачи воды: 8 часов (суммарно) в течении 1 месяца; 4 часа единовременно, а при аварии не более 24 часов. Давление в системе холодного водоснабжения от 0,03 МПа до 0,6 МПа.

**4. Водоотведение-** бесперебойное круглосуточное водоотведение в течении года, отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединённой сети. Допустимая продолжительность перерыва не более 8 часов (суммарно) в течении одного месяца, не более 4 часов единовременно (в том числе при авариях).

Примечание: Объём потребления коммунальных услуг определяется согласно показаний коллективных (общедомовых), индивидуальных (квартирных) приборов учёта. При отсутствии приборов учёта объём потребления коммунальных услуг определяется согласно утверждённых органом местного управления МО г. Салехард нормативов потребления на 1-го проживающего. Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются Службой по тарифам Ямало-Ненецкого автономного округа, утверждаются Администрацией МО г. Салехард. Договоры на поставку коммунальных услуг с поставщиком МП «Салехардэнерго» заключаются согласно утверждённых тарифов и нормативов потребления.

Приложение № 4

к договору управления

многоквартирным домом

**Перечень**

**работ и услуг по ремонту помещений, ремонту и замене**

**внутриквартирного оборудования и установочных изделий,**

**выполняемых Управляющей организацией за счет средств собственников.**

Окраска потолков и стен жилых и подсобных помещений квартир, лоджий.

Оклейка стен и потолков обоями.

Окраска оконных и балконных рам с внешней и внутренней сторон, окраска полов в жилых и подсобных помещениях квартир.

Окраска радиаторов, труб центрального отопления водоснабжения и водоотведения, газоснабжения.

Замена оконных, дверных блоков.

Вставка стекол в помещениях квартир.

Отделка жилых и вспомогательных помещений с целью улучшения благоустройства квартир.

Ремонт стен, потолков, перегородок в помещениях жилых квартир.

Замена и ремонт покрытий пола.

Работы по переустройству и перепланировке жилых помещений, согласно утвержденным в установленном порядке проектам с целью повышения уровня благоустройства.

Ремонт внутриквартирной электропроводки.

Установка и замена кранов, смесителей и другого дополнительного оборудования в помещениях квартир, ремонт оборудования.

Замена, ремонт санитарно - технического оборудования: унитазов, ванн, раковин, умывальников, водонагревателей.

Замена трубопроводов систем водоснабжения не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

Прочистка, ремонт и замена системы водоотведения (канализации) на участках внутриквартирной разводки.

Приложение № 5

к договору управления

многоквартирным домом

# Критерии общей оценки качества работ по содержанию общего имущества дома

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **N п/п** | **Виды работ** | *Оценка выполнения работы* | |
| **"Хорошо" (оценка 4)** | **"Удовлетворительно" (оценка 3)** |
| 1. | Санитарное содержание придомовой территории |  |  |
| 1.1 | Санитарное содержание придомовой территории в зимний период | Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, внутриквартальных проездов своевременно очищены от снега, а при образовании гололедной пленки посыпаны песком.  Паребрик очищен полностью. Контейнерные площадки очищены от снега, наледи, мусора.  Крышки колодцев (канализационных, водопроводных, ливневых, пожарных) очищены от снега и наледи. | Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, внутриквартальных проездов своевременно очищены от снега, а при образовании гололедной пленки посыпаны песком.  Контейнерные площадки очищены от снега, наледи, мусора. |
| 1.2 | Санитарное содержание придомовой территории в весенне-летний период | Асфальтовое покрытие территории, грунты, зеленые насаждения очищены от, мусора, листьев полностью.  Произведено прочесывание газонов граблями.  Произведен покос травы полностью.  Произведены вырезка и удаление с территории сухих сучьев, деревьев и кустарников.  Отмостка вокруг здания чистая.  Контейнерные площадки чистые.  В засушливый период произведена поливка зеленых насаждений. | Асфальтовое покрытие территории, грунты, зеленые насаждения очищены от мусора.  Контейнерные площадки чистые.  Мусор вывезен с территории. |
| 2 | Санитарное содержание дома |  |  |
| 2.1. | Содержание фундаментов и подвальных помещений | Двери в подвал и запорные устройства в исправленном состоянии. Подвальные помещения и проходы к ним не захламлены и убраны.  Постоянно поддерживается нормативный температурный режим.  Отсутствуют затопленные участки.  Отсутствуют грызуны и насекомые.  Приямки убраны.  Исправно работает освещение подвальных помещений. | Двери в подвал и запорные устройства в исправленном состоянии.  Отсутствуют затопленные участки.  Отсутствуют грызуны и насекомые.  Исправно работает освещение подвальных помещений. |
| 2.3 | Содержание наружных стен | Номерные знаки и указатели улиц хорошо закреплены и ясно читаемы. Отсутствие загрязненных участков и посторонних надписей. | Номерные знаки и указатели улиц хорошо закреплены и ясно читаемы. |
| 2.4 | Содержание входов в дом | Свободный подход к выходным дверям и отсутствие захламленности во входной зоне здания.  Отсутствие снега, наледи, песка и мусора на площадках и крыльцах перед входом в подъезды.  Входная дверь снабжена доводчиком, пружиной, упором.  Дверные замки и ручки надежно закреплены и исправно работают.  Утепление дверей позволяет поддерживать нормативный температурный режим. Исправно работает освещение подъезда, осветительные приборы не нуждаются в ремонте и замене перегоревших ламп. | Свободный подход к выходным дверям и отсутствие захламленности во входной зоне здания.  Отсутствие снега, наледи, песка и мусора на площадках и крыльцах перед входом в подъезды.  Входная дверь снабжена доводчиком, пружиной, упором.  Дверные замки и ручки надежно закреплены и исправно работают.  Исправно работает освещение подъезда, осветительные приборы не нуждаются в ремонте и замене перегоревших ламп. |
| 2.5 | Уборка площадок этажей и лестничных маршей в подъездах | Площадки и марши чистые. Отсутствие пыли на трубах и радиаторах.  Окна, остекление и подоконные доски чистые.  Отсутствие паутины на потолках и дверях.  Лифтовая кабина чистая. | Площадки и марши чистые.  Окна, остекление и подоконные доски чистые.  Лифтовая кабина чистая. |
| 2.6 | Содержание окон и дверей в местах общего пользования | Поверхности оконных блоков и подоконных досок прошпаклеваны и аккуратно выкрашены.  Окна остеклены полностью.  Утепление окон позволяет поддерживать нормативный температурный режим в помещениях.  Открывающие механизмы окон работают исправно.  Оконная фурнитура на всех окнах в комплекте.  Поверхность дверей без следов разрушения.  Механизмы открывания дверей работают исправно.  Дверные замки и ручки в комплекте и исправно работают.  Двери в местах витражных заполнений остеклены.  Двери снабжены необходимыми доводчиками, пружинами, упорами. | Поверхности оконных блоков и подоконных досок прошпаклеваны и аккуратно выкрашены.  Окна остеклены полностью.  Утепление окон позволяет поддерживать нормативный температурный режим в помещениях.  Открывающие механизмы окон работают исправно.  Механизмы открывания дверей работают исправно.  Дверные замки и ручки в комплекте и исправно работают. |
| 2.7 | Содержание лестниц | Перила и поручни аккуратно выкрашены.  Лестницы не захламлены.  Освещение лестниц работает исправно, осветительные приборы не нуждаются в ремонте и замене перегоревших ламп. | Лестницы не захламлены.  Освещение лестниц работает исправно, осветительные приборы не нуждаются в ремонте и замене перегоревших ламп. |
| 2.8 | Содержание крыш и чердачных помещений | Отсутствует захламленность чердачных помещений.  Выходы на чердак и крышу не нуждаются в ремонте и находятся в закрытом состоянии.  Запорные устройства выходов на чердак и крышу в исправленном состоянии.  Слуховые окна и специальные люки в исправном состоянии и закрыты.  Кровля очищена от мусора снега и наледи. | Выходы на чердак и крышу не нуждаются в ремонте и находятся в закрытом состоянии.  Запорные устройства выходов на чердак и крышу в исправленном состоянии. |

Примечание: оценка «неудовлетворительно» по отдельным позициям ставиться при полном или частичном несоответствии требованиям для оценки «удовлетворительно».