

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № _____

г. Владивосток

« ____ » _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Управляющая компания Фрегат», в лице и.о.генерального директора Трапезниковой Надежды Владимировны, действующего на основании Устава, именуемое далее «**Управляющая компания**», с одной стороны, и _____

_____ Собственник помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Адмирала Кузнецова д. 86а кв. _____, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», «**Управляющая компания**» и «**Собственник**» совместно именуются «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Цель договора

1.1. Целью Договора является предоставление Собственнику услуг по управлению многоквартирным домом, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности общего имущества, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений.

1.2. При выполнении условий Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлениями Правительства Российской Федерации и иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1 Собственник жилых (нежилых) помещений поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Владивосток ул. Адмирала Кузнецова, д. 86а (далее многоквартирный дом), в том числе;

- по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- по организации предоставления коммунальных и иных услуг Собственнику помещений в многоквартирном доме;
- по осуществлению иной, направленной на достижение целей Управления многоквартирным домом деятельности, в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

2.2. Опись состава общего имущества многоквартирного дома, перечень инженерного оборудования, внутриплощадочных инженерных коммуникаций приведены в **Приложении №1** к настоящему Договору.

2.3. При осуществлении полномочий по управлению многоквартирным домом генеральный директор Управляющей компании действует от имени Собственников помещений многоквартирного дома без доверенности. Иные лица действуют от имени собственников помещений многоквартирного дома только на основании доверенностей выдаваемых генеральным директором Управляющей организации, в пределах указанных в них полномочий.

2.4. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определен в **Приложении №2**, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора, и может быть изменено на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, по согласованию с Управляющей компанией с подписанием дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3. Порядок и размер платы

3.1. Оплата Собственниками и иными Пользователями услуг по настоящему договору включает в себя:

- 1) плата за содержание общего имущества многоквартирного дома;
- 2) плата за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- 3) плата за коммунальные услуги (теплоснабжение, энергоснабжение, холодное, горячее водоснабжение и водоотведение);
- 4) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

3.2. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее содержание и текущий ремонт жилья) определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения, и устанавливается в размере, обеспечивающем управление многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства.

3.2.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается исходя из тарифа, утвержденного органом местного самоуправления. В случае принятия решений уполномоченным органом местного самоуправления в установленном законом порядке об изменении оплаты за содержание и текущий ремонт жилья, собственники обязаны осуществлять оплату в соответствии с вновь утвержденным размером без внесения изменений и дополнений в настоящий Договор.

Размер платы за содержание и текущий ремонт жилья может быть пересмотрен на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей компании и должен быть установлен не менее чем на один год.

3.2.2. Собственники помещений в многоквартирном доме плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносят Управляющей компании. Размер вознаграждения Управляющей компании за услуги управления

многоквартирным домом составляет не более 10% (десять процентов) от размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.2.3. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносится на основании платежных документов, представленных в соответствии с положениями настоящего Договора. Плата за жилое помещение вносится через отделения Сбербанка России, СКБП «Примсоцбанк» и почтовые отделения.

В выставленном Управляющей компанией платежном документе указывается сумма начисленной платы, а также сведения:

- об изменениях размера платы с указанием оснований, в том числе в связи со снижением качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- о сумме пени;

- о размере задолженности перед Управляющей компанией за предыдущие периоды;

- иная информация, непосредственно связанная с предоставлением услуг по управлению многоквартирным домом.

3.3. Собственники помещений в многоквартирном доме вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора.

3.3.1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления **Приложение №3.**

3.3.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

3.3.3. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.4. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном правительством Российской Федерации.

3.5. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки проведения работ, стоимость работ (услуг), которые оплачиваются дополнительно, а также порядок и сроки оплаты. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в указанном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на оплату.

3.6. В случае досрочного расторжения настоящего договора Собственник обязан в 5-и дневный срок погасить всю задолженность по оплате услуг перед Управляющей компанией.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Общие обязанности сторон:

4.1.1. Содержать дом и его общее имущество в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006г. № 491, Жилищным Кодексом Российской Федерации и иными положениями законодательства Российской Федерации.

4.1.2. Создавать и обеспечивать необходимые условия для проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и функционирования размещенных в нежилых помещениях дома организаций.

4.2. Права и обязанности Собственника:

4.2.1. Собственнику (уполномоченному им лицу) принадлежат права, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей», иными нормативными правовыми актами, настоящим Договором.

Члены семьи собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственниками и членами его семьи. Иное лицо (пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящим договором.

4.2.2. Собственник имеет право:

- а) на своевременное и качественное получение услуг в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей в пределах эксплуатационной ответственности Сторон;

- б) получать за дополнительную плату дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей компанией;

- в) на информацию о своих правах по получению услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и процедуре их защиты;

- г) требовать от Управляющей компании отчет о выполнении условий настоящего Договора в сроки, предусмотренные жилищным законодательством;

д) предоставлять право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету настоящего договора (в том числе по заключению иных договоров, направленных на достижение целей договора, не нарушающих имущественные интересы собственника и иных пользователей);

е) ознакомиться с содержанием технической документацией на многоквартирный дом.

ж) требовать изменения размера платы за услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном в Постановлении Правительства РФ;

з) Собственник обладает иными правами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

4.2.3. Собственник обязан:

а) своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

б) соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила пользования жилым помещением, иные установленные законодательством Правила и требования;

в) обеспечивать доступ в занимаемое помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей компании (ее подрядчиков), должностных лиц контролирующих организаций;

г) незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан и их имущества;

д) своевременно за свой счет производить ремонт занимаемого помещения, устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах своей эксплуатационной ответственности;

е) в рамках действия настоящего договора, границей эксплуатационной ответственности, являются места соприкосновения конструктивных элементов принадлежащего Собственнику жилого помещения, оборудования и инженерных (электрических) сетей, расположенных в принадлежащем Собственнику жилом помещении, с общедолевым имуществом многоквартирного дома;

ж) при осуществлении перепланировки, переоборудования, реконструкции, изменений конфигурации используемого помещения и общего имущества многоквартирного дома, соблюдать требования законодательства РФ;

з) пользоваться помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно – гигиенических, экологических и иных требований законодательства, в том числе:

-соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места,

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод,

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять иные требования пожарной безопасности,

- не нарушать тишины и покоя граждан в ночное время (с 22-00 до 7-00 часов по местному времени), в том числе не производить санкционированных работ по переустройству и перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах, создающих повышенный шум и (или) вибрацию, не совершать иные действия, производящие шум, за исключением проведения аварийных, спасательных работ, иных неотложных работ, необходимых для обеспечения безопасности граждан либо функционирования объектов жизнеобеспечения населения;

и) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

к) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из системы и приборов отопления на бытовые нужды), не производить слив воды из системы отопления;

л) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, запорную и регуливающую арматуру, не совершать действий, связанных с отключением дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;

м) ознакомить всех совместно проживающих в помещении либо пользующихся помещением граждан с условиями настоящего договора и нести иные обязанности, в соответствии с действующим законодательством РФ;

н) своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

-о вселении других граждан, в качестве постоянно проживающих, в жилые помещения Собственника путем подачи письменного уведомления.

- о проводимых с помещением сделках, влекущих смену собственника или пользователя помещением, об изменении площади занимаемого помещения. Предоставлять Управляющей компании договоры купли – продажи, мены, найма, приватизации, аренды, свидетельства о государственной регистрации права и другие документы, подтверждающие право пользования помещением и размер занимаемой площади;

о) подавать заявления, жалобы на действия (бездействия) работников Управляющей компании и привлеченных для выполнения работ организаций в письменной форме;

п) исполнять решения общего собрания собственников помещений;

р) в случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией работ и услуг, не установленных настоящим договором, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником соответствующих положений настоящего договора и иных требований законодательства в процессе пользования помещением указанные работы проводятся за счет собственника.

4.3. Права и обязанности Управляющей компании:

4.3.1. Управляющая компания осуществляет свои права (полномочия) и исполняет свои обязанности в рамках реализации целей настоящего договора, руководствуясь законодательством Российской Федерации, Приморского края, нормативными актами органа местного самоуправления, настоящим Договором.

4.3.2. Управляющая компания вправе:

- а) вести расчеты с собственниками жилых помещений за работы и услуги по содержанию общего имущества;
 - б) требовать от собственников помещений в многоквартирном доме своевременного внесения платы за оказываемые услуги;
 - в) принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилое помещение;
 - г) представлять интересы Собственника перед подрядчиками, государственными и муниципальными органами власти, и другими физическими и юридическими лицами в рамках реализации цели настоящего договора;
 - д) обращаться к общему собранию собственников с предложением о необходимости проведения текущего, а также работ, не предусмотренных настоящим договором, о наложении санкций при причинении одним из собственников ущерба общему имуществу многоквартирного дома;
 - е) осуществлять целевые сборы по решению общих собраний собственников дома;
 - ж) при возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении собственника в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и иных полномочных органов получить доступ в помещение с обязательным составлением акта;
 - з) самостоятельно, соблюдая при этом установленные периоды, сроки, процедуру проведения работ, в частности по текущему ремонту, определять способ и порядок выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий, осуществляя контроль за деятельностью привлеченных лиц;
 - и) в случае несоответствия данных, на основании которых производится начисление платы за оказываемые услуги, фактическим - проводить перерасчет размера платы за услуги, установленные настоящим договором;
 - к) принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов учета, а также проводить проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб;
 - л) осуществлять начисление и сбор предоплаты за коммунальные услуги (теплоснабжение, энергоснабжение, холодное, горячее водоснабжение и водоотведение) в рамках договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями;
 - м) выносить предложение собственнику о проведении текущего ремонта на сумму, превышающую фактический размер поступлений денежных средств по данному виду работ;
 - н) проводить текущий ремонт общего имущества дома на основании решения общего собрания собственников на сумму фактически поступивших платежей по данному виду работ.
- В случае недостаточности денежных средств для проведения текущего ремонта общего имущества, Управляющая компания вправе за свой счет осуществить необходимые работы, если общим собранием собственников будет принято решение о проведении такого ремонта как первоочередного и безотлагательного. При этом, погашение затрат Управляющей организации на проведение указанного ремонта будет осуществляться платежами Собственников на оплату ремонта общего имущества, в размере, определенном общим собранием Собственников до полного погашения задолженности.

о) осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором

4.3.3. Управляющая компания обязана:

- а) Оказывать собственнику услуги по организации (планированию) и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с перечнем работ и услуг (Приложение № 2), а также организовать предоставление коммунальных услуг в соответствии с п.п. 3.1. настоящего Договора и иными требованиями действующего законодательства;
- б) проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных, организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Собственника договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;
- в) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками, соблюдения подрядчиками уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям договоров;
- г) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;
- д) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
- е) осуществлять контроль за соблюдением Собственниками помещений многоквартирного дома своих обязательств по внесению соответствующих платежей, в том числе организовать взыскание с собственников помещений задолженности в судебном порядке;
- ж) организовать аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок о наличии аварий (неисправностей) и незамедлительного устранения аварийных ситуаций и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования в границах эксплуатационной ответственности Управляющей компании, обеспечить выполнение заявки Собственника по локализации аварийных ситуаций в границах эксплуатационной ответственности Сторон;
- з) принимать меры к обязательному предварительному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого помещения, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;
- и) при условии дополнительной платы собственников помещений многоквартирного дома, привлекать

специализированные организации (экспертов) для целей технического обследования здания, для обнаружении во время ежегодных технических осмотров, признаков снижения работоспособного состояния несущих конструкций и недопустимого технического состояния дома в целом, для определения причин появления этих признаков и мерах по обеспечению безопасности проживания;

к) производить либо организовывать начисление, сбор, распределение и в установленном Правительством Российской Федерации порядке перерасчет платежей Собственника в многоквартирном доме самостоятельно или путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств;

л) проводить прием граждан, рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан и принимать соответствующие меры. Не позднее 30 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу;

м) информировать собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за сутки до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно;

н) в случае предоставления работ по содержанию и текущему ремонту жилья и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность участвовать в составлении соответствующего акта;

о) информировать в письменной форме собственника об изменении размера платы за оказываемые услуги по содержанию и текущему ремонту жилья;

п) организовать начисление и осуществление сбора со всех собственников, арендаторов и собственников нежилых помещений в многоквартирном доме за предоставление жилищно-коммунальных и иных услуг в многоквартирном доме в соответствии с утвержденными в г. Владивостоке ставками, расценками и тарифами, а также в порядке, установленном на основании решения общего собрания собственников помещений, обеспечивая предоставление и выдачу счетов в срок до 7 - го числа месяца, следующего за расчетным;

р) в случае обнаружения недостатков в процессе выполнения работ (предоставления услуг) по настоящему договору Управляющая компания обязана в минимально возможный срок исправить имеющиеся недостатки;

с) В случае расторжения договора управления многоквартирным домом Управляющая организация обязана в течении 15 дней с момента прекращения договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организации, Товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме - одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или надлежащее исполнение обязательств по Договору стороны несут ответственность, установленную законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества, Собственник вправе потребовать устранения недостатков работ (услуг), возмещения убытков, причиненных в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

5.3. Управляющая компания освобождается от ответственности за вред (убытки), причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества, возникших до заключения настоящего Договора, неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств, вред (убытки), возникший по вине Собственника или третьих лиц, и (или) не по вине работников Управляющей компании.

5.4. В случае нарушения Собственником настоящего договора, в части оплаты предусмотренных настоящим договором работ (услуг), Управляющая компания вправе выполнять предусмотренные настоящим договором работы (услуги) в пределах средств, поступивших на оплату предусмотренных настоящим договором работ (услуг), за исключением работ по ликвидации (локализации) аварийных ситуаций либо работ, не проведение которых влечет разрушение конструктивных элементов многоквартирного дома.

Ответственность (в том числе и убытки) за сокращение объема предусмотренных настоящим договором работ ложится на Собственника, нарушающего настоящий договор в части оплаты.

5.5. Собственники, виновные в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с законодательством.

5.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленными статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.7. Управляющая компания, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий (бездействий), в размере действительного причиненного ущерба.

5.8. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями самостоятельно несет Управляющая компания.

6. Особые условия. Форс – мажор

6.1. Затраты, связанные с выполнением Управляющей компанией работ и услуг, не урегулированных Договором, в т.ч. возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей компании, оплачиваются Собственником дополнительно.

6.2. В целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений и мест общего пользования, Управляющая компания может осуществлять страхование жилых помещений и мест общего пользования в соответствии с законодательством (ст.21 ЖК РФ) по решению собственников жилья.

6.3. 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 время действия этих обстоятельств.

6.4. 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.

6.5. 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.

7. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий договор заключается сроком на один год, и вступает в силу после принятия решения на общем собрании о выборе способа управления и утверждения условий договора.

7.2. Если Собственником не принято решение о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Изменение настоящего договора допускается по соглашению сторон, которое оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

7.4. Расторжение настоящего договора допускается по соглашению сторон, в этом случае договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о его расторжении.

7.5. В случае досрочного прекращения действия настоящего договора по инициативе одной из сторон, другая сторона должна быть уведомлена (собственниками путем предоставления Протокола общего собрания, фиксирующего принятие решения о прекращении действия договора, копий решений собственников по вопросам повестки дня, уведомления о прекращении действия договора, доказательств невыполнения условий договора Управляющей компанией; Управляющей компанией путем предоставления мотивированного уведомления собственникам о прекращении действия договора) об этом не менее чем за 30 дней до даты прекращения действия договора.

7.6. При принятии решения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома о расторжении настоящего договора до истечения срока его действия, настоящий договор расторгается при условии существенного нарушения Управляющей компанией договора на основании вступившего в силу решения суда.

7.7. В случае прекращения действия настоящего договора Управляющая компания вправе требовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей компанией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору и до момента расторжения. При этом обязанности Собственника по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

7.8. Договор считается исполненным после выполнения взаимных обязательств и урегулирования расчетов между сторонами.

8. Прочие условия

8.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют законную силу, если они согласованы обеими сторонами и оформлены надлежащим образом.

8.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

Договор составлен на 6 страницах и содержит три Приложения, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора:

Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 Перечень работ и услуг по содержанию (техническому и санитарному обслуживанию) и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №3 Стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальных услуг.

9. Адреса и банковские реквизиты Сторон:

Управляющая компания: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Фрегат». Юридический адрес: 690109 г. Владивосток ул. Ватутина, 4а. Фактический адрес: г. Владивосток ул. Ватутина, 4а, тел.ф. 261-27-03

ИНН/КПП 2536185396/253601001, р/с 40702810550260080309 в Дальневосточном банке ОАО «Сбербанк России» г.Хабаровск кор/сч 3010181060000000608 БИК 040813608

И.о.генерального директора _____ Трапезникова Н.В.

Собственник: ФИО _____
Паспорт: серия _____ № _____ выдан _____
когда _____ место регистрации _____
Подпись _____

Состав общего имущества многоквартирного дома:

1. Помещения многоквартирного дома, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, в том числе:
 - лестничные площадки – 21 шт.;
 - лестничные марши – 20 шт.;
 - коридоры приквартирные – 10 шт.;
 - технический подвал - 308,7м2;
 - лифтовое оборудование и лифтовые шахты – 1 шт.;
 - почтовые шкафы – 10 шт.;
 - доски объявлений – 1 шт.
2. Ограждающие и несущие конструкции многоквартирного дома:
 - фундамент (ж/б);
 - несущие стены (кирпич);
 - плиты перекрытий (ж/б);
 - балконные и иные плиты;
 - окна (пластиковые), двери помещений общего пользования (деревянных -20 шт., металлических – 8 шт.);
 - перила, парапеты;
 - люки, лазы и иные закрываемые проемы;
3. Крыша (вид кровли – рулонная);
4. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование многоквартирного дома:
 - мусоропровод (загрузочные устройства, мусорокамера);
 - система вентиляция;
 - система ливневой канализации (водосточные желоба, водосточные трубы);
 - сети электроснабжения, вводные шкафы, вводно-распределительные устройства, этажные щитки и шкафы – 18 шт., светильники, выключатели, общедомовые приборы учета * – 8 шт.
5. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения:
 - стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства;
 - задвижки, вентили системы водоснабжения;
 - трубопроводы холодной и горячей воды;
 - насосы теплоносителя, насосы циркуляции горячего водоснабжения;
 - трубопроводы канализации;
 - общедомовые приборы учета – 3 шт. *
6. Внутридомовая система отопления:
 - сети теплоснабжения;
 - стояки;
 - обогревающие элементы (радиаторы);
 - регулирующая запорная арматура (задвижки/вентили , клапаны, насосы);
 - общедомовые приборы учета – 1 шт. *
7. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства:
 - тротуар, проезд вокруг дома;
 - элементы благоустройства – ограждения УДБ, урна – 1 шт., скамейка – 1 шт.;
 - бельевая площадка – 1 шт., бельевые опоры - 2 шт.;
 - площадка для контейнеров – 1шт, контейнеры – 2 шт.;
 - оборудование наружного освещения (светильники – 2 шт.)

* Стоимость обслуживания и проверки общедомовых приборов учета не включена в стоимость работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в Приложение №3.

Подписи сторон:

ООО «Управляющая компания Фрегат»

И.о.генерального директора

Трапезникова Н.В. _____

Собственник жилого помещения

ул. Адм. Кузнецова дом 86а кв. _____

_____ / _____ /

**Перечень работ и услуг
по содержанию (техническому и санитарному обслуживанию) и текущему ремонту общего
имущества многоквартирного дома**

1. Перечень работ и услуг по содержанию (техническому и санитарному обслуживанию) многоквартирного дома, входящих в плату за содержание жилья.

Содержание многоквартирного дома включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций жилого дома, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния:

- а) технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;
- б) выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно-технических документов;
- в) незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;
- г) выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома (подъездов, подвала) и придомовой территории, в том числе по уходу за зелеными насаждениями.

1.1. Перечень работ и услуг по благоустройству и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Санитарное содержание общего имущества многоквартирного дома предусматривает выполнение комплекса работ по уборке придомовой территории, уходу за зелеными насаждениями, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора, работы по уборке лестничных клеток, работы по обслуживанию мусоропроводов, проведение дезинсекции, дезинфекции, дератизации, завоз земли, песка.

***Перечень и периодичность работ по санитарному содержанию придомовой территории
многоквартирного дома***

№п/п	Вид работ	Периодичность
1	2	3
1	Подметание территорий	1 раз в сутки
2	Уборка газонов	1 раз в сутки
3	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
4	Уборка контейнерных площадок и выемка урн	1 раз в сутки
5	Очистка дворовой ливневой канализации, дренажной системы	по мере необходимости
6	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
7	Вывоз КГМ	по мере накопления
8	Окраска контейнеров, урн	1 раз в год
9	Замена контейнеров	по мере необходимости
10	Дератизация	1 раз в месяц
11	Дезинсекции и дезинфекции	по мере необходимости

Перечень и периодичность работ по санитарному содержанию лестничных клеток многоквартирного дома:

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	2	3
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, нижних 3-х этажей	ежедневно
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа	3 раза в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	3 раза в неделю
4	Мытье лестничных площадок и маршей (с апреля по октябрь)	1 раз в месяц
5	Уборка площадок перед входом в подъезд.	1 раз в неделю
6	Мытье стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, окон, подоконников, чердачных лестниц, шкафов для эл. счетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, отопительных приборов на лестничных клетках, обметание пыли с потолков.	2 раза в год
7	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
8	Мытье стен и зеркал кабин лифта	1 раз в неделю

Перечень и периодичность основных работ по санитарному содержанию мусоропроводов:

№ пп	Вид работ	Периодичность
1	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
2	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
3	Уборка мусороприёмных камер	ежедневно
4	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
5	Мойка сменных мусоросборников (с апреля по октябрь)	1 раз в месяц
6	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода (с апреля по октябрь)	1 раз в месяц
7	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
8	Дезинфекция мусоросборников, контейнеров (в летний период)	1 раз в неделю
9	Устранение засора	по мере необходимости

1.2. Перечень работ и услуг по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома.

1.2.1. Стены и фасады:

отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки, кирпичной кладки); удаление элементов декора, представляющих опасность; снятие или укрепление вышедших из строя, слабо укрепленных домовых номерных знаков, указателей и других элементов визуальной информации; укрепление козырьков, ограждений и перил крылец; мелкие штукатурно-малярные работы.

1.2.2. Крыши, вентиляция и водосточные системы:

уборка мусора и грязи с кровли; укрепление оголовков и зонтов вентиляционных труб, укрепление защитной решетки водоприемной воронки; прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока, прочистка внутреннего водостока от засоров; закрытие люков и выходов на кровлю, проверка исправности вентиляционных каналов; регулировка и наладка системы вентиляции, обеспечение исправности всех выступающих над поверхностью кровли элементов вентиляционных труб, дефлекторов, парапетов, архитектурных деталей, а также исправность тепловой изоляции всех трубопроводов, стояков и запорной арматуры.

Находиться на крыше лицам, не имеющим отношение к технической эксплуатации и ремонту здания, запрещается!

1.2.3. Оконные и дверные заполнения:

установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях, в том числе вспомогательных помещений; укрепление или замена деформированных пружин на входных и межэтажных дверях; установка или укрепление ручек и шпингалетов на дверных заполнениях; закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки; утепление, проверка исправности слуховых окон; мелкие плотницкие, столярные работы.

1.2.4. Центральное отопление:

консервация и расконсервация систем центрального отопления; регулировка кранов, вентилялей и задвижек в подвальном помещении, регулировка и набивка сальников; уплотнение сгонов; очистка от накипи запорной арматуры; испытание и регулировка систем центрального отопления; отключение радиаторов при их течи; очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов; промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом; слив воды и наполнение водой системы отопления при промывке и опрессовке или

в случае аварийной ситуации; ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках; устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления; мелкий ремонт теплоизоляции; устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборудователей, регулирующих кранов, вентилях, задвижек.

1.2.5. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации; уплотнение сгонов; устранение засоров; смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентилях кранах в подвальном помещении, помещениях узлов; прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения; временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках; утепление трубопроводов; прочистка дренажных систем, лежака; прочистка канализационных стояков от жировых отложений; прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев; устранение течи санитарно-технических приборов в подвальном помещении, помещениях узлов, техническое обслуживание и мелкий ремонт оборудования теплового узла.

1.2.6. Электроснабжение:

устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств; замена перегоревших электроламп; укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки; прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах; ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов; снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков; проверка заземления электрокабелей; замеры сопротивления изоляции трубопроводов; проверка заземления оборудования; смена и ремонт выключателей; мелкий ремонт электропроводки; замена электроустановочных изделий в местах общего пользования; замена предохранителей, пакетных переключателей в ВРУ в поэтажных электрощитах (до счетчика).

1.2.7. Лифты:

ежесуточные регламентные работы; круглосуточное аварийное обслуживание; ежесменный осмотр лифтов; включение и выключение лифтов, замена электроламп в кабинах лифтов; выключение лифтов при их неисправности, подача заявки на устранение неисправности электромеханику; проведение эвакуации пассажиров из кабины неисправного лифта; прием операторами диспетчерских пультов поступающей с лифтов информации и передача ее электромеханикам, ведение переговоров с пассажирами лифтов, включение и при необходимости выключение диспетчерского комплекса; производство работ по техническому обслуживанию по графику; проведение ежегодного освидетельствования, а также страхование лифтов.

1.2.8. Аварийное обслуживание:

а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

ремонт и замена сгонов на трубопроводе; установка бандажей на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода (до 2 м); ликвидация засора канализации внутри строения; ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца; заделка свищей и зачеканка растрескившихся; замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи; выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода.

б) центральное отопление:

ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры; ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, ремонт и замена сгонов на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода (до 2 м); выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;

в) электроснабжение:

замена (восстановление) неисправных участков электрической сети; замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах; ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей (без стоимости автоматов); замена плавких вставок в электрощитах;

г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:

откачка воды из подвала; пробивка, отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

3. Перечень работ и услуг по текущему ремонту многоквартирного дома, входящих в плату за текущий ремонт жилья.

Текущий ремонт общего имущества жилого дома - ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией. Организация текущего ремонта жилых зданий должна производиться в соответствии с техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий. Отдельные виды работ (ремонт кровли, герметизация стыков, внешнее благоустройство, ремонт фасада, ремонт внутренней отделки и иные виды работ), которые не могут быть выполнены вследствие неблагоприятных погодных условий, переносятся на более благоприятный для качественного выполнения этих работ период.

Удельный вес заменяемых элементов жилых зданий в процессе текущего ремонта не должен превышать уровня:

- кровельные покрытия - 50%;

- покрытия полов - 20%;

- остальные конструкции и инженерное оборудование - 15% их общего объема в жилом здании.

Перечень работ и услуг, относящихся к текущему ремонту.

3.1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

3.2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов.

3.3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

3.4. Крыши.

устранение протечек и неисправностей кровли; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

3.5. Оконные и дверные заполнения.

Смена, восстановление и окраска отдельных элементов (приборов) и заполнений.

3.6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

3.7. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков.

3.8. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

3.9. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

3.10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения.

3.11. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

3.12. Вентиляция.

Смена отдельных участков, устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер, восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

3.13. Мусоропроводы.

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

3.14. Лифты.

Выполнение работ, обеспечивающих работоспособность лифта в зависимости от технического состояния.

3.15. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок для контейнеров-мусоросборников.

ООО «Управляющая компания Фрегат»

И.о.генерального директора

Трапезникова Н.В. _____

Собственник жилого помещения

ул. Адм. Кузнецова дом 86а кв. _____

_____ / _____ /

№ пп	Вид работ, услуг	Стоимость, руб./м2
	Стоимость работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждена постановлением главы администрации города Владивостока от 22.05.2008 г. № 366	
1.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	7,94
	- техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования	4,94
	- содержание управляющей компании	3,0
2.	Благоустройство и санитарное содержание общего имущества жилого дома и придомовой территории	5,25
	- санитарное содержание придомовой территории	3,11
	- санитарное содержание лестничных клеток	2,14
3.	Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	2,56
	- вывоз твердых бытовых отходов	2,41
	- замена контейнеров для сбора твердых бытовых отходов	0,08
	- утилизация твердых бытовых отходов	0,07
4.	Техническое обслуживание и ремонт лифтов	5,57
	- содержание и техническое обслуживание лифтов (в домах, оборудованных лифтами)	3,79
	- текущий ремонт лифтов	1,78
5.	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	4,77
	- текущий ремонт общего имущества	3,5
	- ремонт асфальтобетонного покрытия придомовой территории	1,27
	Итого:	26,09

Стоимость коммунальных услуг		
1.	Теплоснабжение Постановление департамента по тарифам Приморского края №62/1 от 24.12.2010	1427,8 руб./Гкал
2.	Водоснабжение Постановление департамента по тарифам №63/3 от 28.12.2010	18,34 руб./м3
3.	Водоотведение Постановление департамента по тарифам №63/3 от 28.12.2010	6,57 руб./м3
4.	Электроэнергия Постановление департамента по тарифам Приморского края №61 от 23.12.2010.	
	Одноставочный тариф	1,69 руб./кВт
	Дифференцированный по зонам суток	дневной 1,74 руб./кВт
		ночной 0,92 руб./кВт

Нормативы потребления коммунальных услуг						
1.	Теплоснабжение Постановление главы администрации г. Владивостока №2466 от 09.10.2003 г.					
	Гкал/м2: Октябрь – 0,000507 в день, Ноябрь – 0,023960, Декабрь – 0,036969, Январь – 0,042320, Февраль – 0,034135, Март – 0,027640, Апрель – 0,017190					
2.	Водоснабжение Постановление главы администрации г. Владивостока №1408 от 29.07.2002 г. - 7,78 м3/ чел.*мес.					
3.	Водоотведение Постановление главы администрации г. Владивостока №1408 от 29.07.2002 г. - 7,78 м3/ чел.*мес.					
4.	Электроэнергия Постановление главы администрации города Владивостока №307-па от 09.11.2009					
	Норматив потребления электрической энергии кВт*ч/чел.*мес.					
	Количество комнат	1 чел.	2 чел.	3 чел.	4 чел.	5 чел.
	1	273	169	131	106	93
	2	322	200	155	126	110
	3	352	218	169	137	120
	4 и более	374	232	179	146	127

ООО «Управляющая компания Фрегат»

И.о.генерального директора

Трапезникова Н.В. _____

Собственник жилого помещения

ул. Адм. Кузнецова дом 86а кв. _____

_____ / _____