

**ТИПОВОЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ  
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № \_\_\_\_\_**

г. Москва

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-эксплуатационное управление «Фундаментстрой – 6» (ООО «СЭУ «ФС-6»)**, ОГРН № 1037739238107, ИНН 7712103714, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Крамаренко Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

\_\_\_\_\_  
*(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)*

\_\_\_\_\_  
*(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности)*

являющ \_\_\_\_\_ собственником(ами) квартиры № \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, жилой площадью \_\_\_\_\_ кв.м на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_ этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(далее – Многоквартирный дом),  
на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*(документ, устанавливающий/подтверждающий право собственности на жилое помещение)*  
№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г, выданного \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*(наименование органа, выдавшего документы)*  
или представитель Собственника в лице

\_\_\_\_\_  
*(фамилия, имя, отчество представителя)*  
действующего в соответствии с полномочиями, на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании \_\_\_\_\_

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

**2. Предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном

доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 2.3 и п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:

---

предоставлять коммунальные услуги Собственнику, членам семьи собственника, нанимателям и членам их семьи, арендаторам, иным законным пользователям помещений, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома (п.4.11) регулируются отдельным договором.

2.3. Общее имущество собственников помещений в Многоквартирном доме регламентируется ст.36 Жилищного кодекса РФ. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 1 к настоящему Договору.

### **3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением 2 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение);
- е) радиовещание (отказ от данной услуги возможен при подаче письменного заявления об отключении радиоточки в соответствующий радиопункт и дальнейшем предоставлении справки об отключении радиоточки в Управляющую организацию);
- ж) телевидение, видеонаблюдение, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда (решение об отказе от перечисленных услуг принимается на общем собрании собственников Многоквартирного дома, что подтверждается протоколом общего собрания);
- з) иные услуги в пределах основной деятельности Управляющей организации, решение о предоставлении которых принято на общем собрании собственников многоквартирного дома.

3.1.4. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника, а также в соответствии с п.4 ст.155 Раздела VII ЖК РФ от нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда. Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого помещения распространить применение положения статьи 155, п.4 ЖК РФ на всех нанимателей и арендаторов Собственника.

3.1.5. Требовать, в соответствии с п.4 ст.155 Раздела VII ЖК РФ, от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.6. Требовать платы от Собственника в случае непоступления платы от его нанимателей и арендаторов по п.3.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.3.2.3 Договора.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения, указанных в них, недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного

настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.12. За свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту общего имущества, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.13. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) помещения(й), в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.14. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее 10-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.15. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим, за который производится оплата. По письменному заявлению Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.16. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.17. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.18. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.19. Направлять Собственнику, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.20. По письменному обращению Собственника (его нанимателей и арендаторов по п.3.1.5 настоящего Договора) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия качества оказанных услуг обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

3.1.21. По письменному запросу Собственников предоставлять отчет о выполненной работе за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится - отчет направляется в письменном виде собственнику от которого поступил письменный запрос, а также размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3.1.22. На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.23. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (передать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника помещения.

3.1.24. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.25. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.26. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника с отобранной правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией.

3.1.27. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая.

3.1.28. Предоставить гарантию исполнения обязательств по настоящему Договору.

В качестве способа обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации выступает страхование гражданской ответственности управляющей организации.

Управляющая организация в месячный срок с момента заключения первого Договора управления

предоставляет копию документа, подтверждающего реализацию Управляющей организацией выбранного ею способа обеспечения исполнения ее обязательств.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений эта гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств.

3.1.29. Передать техническую документацию (базы данных) и иные, связанные с управлением домом, документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора (по окончании срока его действия или расторжения) вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению в соответствии с положениями раздела 4 настоящего Договора.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с собственников сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собрания перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и (или) работ направить Собственнику дополнительное соглашение для подписания.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами, не загрязнять эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и бытовые отходы,

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 20.00 час. до 8.00 час.),

л) письменно информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящиеся к Собственнику, зачеркнуть):

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде. Оплата услуг вышеперечисленных специалистов осуществляется за счет средств Собственника.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и (или) не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

#### **4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником (или Собственниками, имеющими долю собственности в одной и той же квартире) отдельному жилому помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

4.2. Собственник производит оплату за следующие услуги в рамках данного Договора:  
- коммунальные услуги ( теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение)  
- содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома  
- управление Многоквартирным домом.

4.3. Цена Договора определяется стоимостью услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и услуг управления Многоквартирным домом в соответствии с приложением 2 к настоящему Договору.

4.4. Стоимость коммунальных услуг рассчитывается на основании тарифов, действующих на соответствующий период и утвержденных нормативными актами Правительства Москвы. Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги определяется Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, разработанными и утвержденными Правительством РФ.

4.5. Изменения стоимости жилищно-коммунальных услуг, связанные с изменением на уровне нормативных актов Правительства Москвы могут вноситься Управляющей компанией в одностороннем порядке с письменным уведомлением Собственника, но не чаще, чем 1 раз в год.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.15 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных)

граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе для информации указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.12. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности сторон.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.3. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

## **6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, МЖИ, Госпотребнадзор, Роспотребнадзор и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

6.2. В случаях нарушения одной из сторон условий Договора по требованиям любой из сторон составляется Акт на бланке или в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, состоящей не менее чем из трех человек: представителя Управляющей организации, Собственника ( или его представителя), свидетеля(ей) в течение следующего рабочего дня со дня подачи письменной заявки на составление Акта. Если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта может быть проведено без участия представителя Управляющей организации в случае невозможности прибытия последнего на момент составления Акта (ночное время, выходные и праздничные дни).

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (его представителя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества, а также все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (его представителя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (его представителя) акт проверки составляется комиссией без его участия с

приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (его представителю) под расписку, второй экземпляр хранится в Управляющей организации.

## **7. Порядок изменения и расторжения договора**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

**а) по инициативе Собственника в случае:**

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации в течение 10 дней с момента заключения сделки о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

**б) по инициативе Управляющей организации**, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае если:

-многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

-собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

-собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В случае смерти собственника - со дня смерти, при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов;

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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

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

## **8. Особые условия**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

## **9. Форс-мажор**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности в случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства, решения органов государственной власти, массовые беспорядки и т.п.), препятствующих выполнению Сторонами обязательств по настоящему Договору. Его исполнение может быть отодвинуто на период действия этих обязательств.

9.2. Сторона, для которой сложились такие обстоятельства, обязана в течение 3 (трех) дней с момента наступления таких обстоятельств проинформировать другую Сторону о начале и окончании их действий.

9.3. В случае, если срок действия обстоятельств непреодолимой силы превысит 30 календарных дней, Стороны имеют право аннулировать настоящий Договор или его часть. В случае аннулирования настоящего Договора в результате действия обстоятельств непреодолимой силы ни одна из Сторон не будет иметь право требовать от другой Стороны компенсации возможных убытков.

## 10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на \_\_\_\_\_ и действует с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 7-ми страницах и содержит 2 приложения на \_\_\_\_\_ страницах:

Приложения:

- 1) Состав общего имущества Многоквартирного дома по адресу : Б.Академическая, д.15, корп.1
- 2) Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
- 3) Перечень технической документации.
- 4) Порядок изменения размеры платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества И ( или ) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

10.2 В случае, если на общем собрании собственников помещений не будет принято решение об изменении способа управления, Договор пролонгируется на тот же срок.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 7-ми страницах и содержит 2 приложения на \_\_\_\_\_ страницах:

*Приложения:*

- 1) Состав общего имущества Многоквартирного дома по адресу:  
Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Периодичность выполнения работ по содержанию и текущему ремонту  
общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ (услуг)	Стоимость работ Руб./кв.м
<b>1.</b>	<b>Работы по содержанию помещений общего пользования:</b>		
1.1.	влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	6 раз в неделю	
1.2.	влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в неделю	
1.3.	мытьё лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	
1.4.	влажная уборка кабин лифтов ( протирка стен, поручней)	1 раз в неделю	
1.5.	влажная уборка пола кабины лифта	6 раз в неделю	
1.6.	влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	6 раз в неделю	
1.7.	мытьё и протирка закрывающихся устройств мусоропровода	1 раз в месяц	
1.8.	очистка и уборка мусороприемных камер	6 раз в неделю	
1.9.	устранение засоров мусоропроводов	по мере необходимости	
1.10.	мытьё стен, окон и дверей помещений общего пользования	2 раза в год	
1.11.	уборка помещений подвала (технического подполья) от мусора	1 раз в год	
1.12.	дератизация подвальных помещений	1 раз в месяц	
1.13.	протирка пыли с подоконников, отопительных приборов, расположенных на лестничных клетках, поручней лестничных маршей	1 раз в месяц	
<b>2.</b>	<b>Стены и фасады:</b>		
2.1.	отбивка отслоившейся наружной поверхности стен (штукатурка, облицовочная плитка, наполнение межпанельных швов, элементов декора), их уборка	по мере необходимости	
2.2.	укрепление домовых знаков, подъездных табличек и других элементов визуальной информации	по мере необходимости	
2.3.	укрепление козырьков ограждений и перил крылец	по мере необходимости	
2.4.	проверка состояния и ремонт продухов в цоколях здания	1 раз в год	
<b>3.</b>	<b>Крыши и водосточные системы:</b>		
3.1.	уборка мусора и грязи с кровли	2 раза в год (весной и осенью)	
3.2.	прочистка внутреннего водостока от засорения	в случае необходимости	
3.3.	Закрытие входов на чердак	постоянно	
<b>4.</b>	<b>Оконные и дверные заполнения:</b>		
4.1.	замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости на основании деф. ведомостей	
4.2.	установка, укрепление пружин на подъездных входных дверях	при подготовке МКД к эксплуатации в осенне-зимний период	
4.3.	закрытие подвальных, чердачных дверей, металлических решеток, лазов на замки	постоянно	

<b>5.</b>	<b>Работы по обслуживанию внутридомовой системы центрального отопления:</b>		
5.1.	расконсервация, консервация, ремонт, регулировка, промывка систем центрального отопления	1 раз в год	
5.2.	испытание систем центрального отопления	2 раза в год	
5.3.	отключение радиаторов при их течи	при обнаружении течи	
5.4.	ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	в случае обнаружения дефектов	
5.5.	регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиляей и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных	2 раза в месяц	
5.6.	уплотнение сгонов	1 раз в год	
5.7.	очистка от накипи запорной арматуры	1 раз в три года	
5.8.	слив воды и наполнение водой системы	после окончания отопительного периода, в случае аварии	
5.9.	утепление трубопроводов в чердачных помещениях и стояках	при плановых осмотрах – 2 раза в год	
<b>6.</b>	<b>Работы по обслуживанию системы горячего водоснабжения:</b>		
6.1.	смена прокладок, набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных	1 раз в год	
6.2.	уплотнение сгонов	1 раз в год	
6.3.	открытие и закрытие задвижек и вентиляей, предназначенных для отключения и регулирования системы	2 раза в месяц	
6.4.	утепление трубопроводов	При обнаружении дефекта	
6.5.	устранение течи	При обнаружении дефекта	
6.6.	осмотр системы	2 раза в год	
<b>7.</b>	<b>Работы по обслуживанию системы холодного водоснабжения:</b>		
7.1.	смена прокладок, набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях	1 раз в год	
7.2.	уплотнение сгонов	1 раз в год	
7.3.	прочистка трубопроводов	по мере необходимости	
7.4.	утепление трубопроводов	при обнаружении дефекта	
7.5.	устранение течи	при обнаружении дефекта	
7.6.	осмотр системы	2 раза в год	
<b>8.</b>	<b>Работы по обслуживанию внутридомовой системы канализации:</b>		
8.1.	осмотр системы	2 раза в год	
8.2.	проверка канализационных вытяжек, в зимнее время предотвращение обмерзания оголовков канализационных вытяжек	2 раза в год (зимой 1 раз в месяц)	
8.3.	прочистка канализационного стояка	при обнаружении дефекта	
8.4.	устранение засоров в системе канализации в случае невозможности установления виновника засора	при обнаружении дефекта	
8.5.	откачка воды из подвала	при обнаружении воды	
<b>9.</b>	<b>Диспетчерское и аварийно-техническое обслуживание:</b>		
9.1.	контроль за работой внутридомового инженерного оборудования	круглосуточно	
9.2.	прием заявок от населения	круглосуточно	
9.3.	аварийное обслуживание внутридомовых инженерных	круглосуточно	

	сетей		
9.4.	ликвидация повреждений на внутренних сетях эл. снабжения	круглосуточно	
9.5.	содержание закрепленной за аварийной службой производственно-технической базы	постоянно	
<b>10.</b>	<b>Обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов:</b>		
10.1	Проверка тяги в вентиляционных каналах	1 раз в год	
<b>11.</b>	<b>Обслуживание электрооборудования:</b>		
11.1.	смена перегоревших электроламп, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки в помещениях, относящихся к общему имуществу МКД	в случае обнаружения дефекта	
11.2.	замеры сопротивления изоляции электрооборудования и проводов	1 раз в 3 года	
11.3.	осмотр электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической сигнализации	1 раз в месяц	
11.4.	зачистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	в случае необходимости, в период отключения электроснабжения при проведении ремонтов	
11.5.	проверка заземления электрооборудования	1 раз в год	
11.6.	закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	постоянно	
11.7.	отключение неисправного оборудования или участка сети до устранения неисправностей	при обнаружении дефекта	
<b>12.</b>	<b>Обслуживание лифтов:</b>		
12.1.	техническое обслуживание лифтов	1 раз в месяц	
12.2.	аварийное обслуживание лифтов	круглосуточно	
<b>13.</b>	<b>Противопожарные мероприятия:</b>		
13.1.	проверка противопожарного оборудования в домах повышенной этажности	1 раз в год	
13.2.	обеспечение освещения на лестничных клетках, в чердачных помещениях и технических подпольях, а также доступа к сгораемым конструкциям и противопожарному инвентарю	постоянно	
13.3.	обеспечение свободных проходов для продвижения людей на лестничных и противопожарных переходах	постоянно	
<b>14.</b>	<b>Вывоз твердых бытовых отходов:</b>	ежедневно	
14.1.	мойка и обработка дезинфицирующими средствами сменных мусороприемников, мусорных камер и нижней части ствола шибера	1 раз в месяц	
14.2.	дератизация мусоросборной камеры	1 раз в месяц	
<b>15.</b>	<b>Вывоз крупногабаритного мусора</b>		
15.1.	вывоз крупногабаритного мусора	по мере накопления	
15.2.	окраска и мелкий ремонт сменных мусоросборников и бункеров-накопителей	1 раз в год	
15.3.	нанесение маркировки на сменные мусоросборники и бункеры-накопители	1 раз в год после покраски	
<b>16.</b>	<b>Обслуживание ррширительных баков</b>	постоянно	
<b>17.</b>	<b>Обеспечение электроэнергией для общедомовых нужд</b>	Постоянно	
<b>18.</b>	<b>Предоставление услуг управления</b>	Постоянно	