ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
по адресу: Россия, Владимирская обл., Кольчугинский район, город Кольчугино, ул. _____, д._____

г. Кольчугино **«_____» _____ 2018 г.**

Граждане-собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, и владельцы жилых помещений по иным основаниям, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм, а так же, собственники нежилых помещений или их владельцы по иным законным основаниям, далее по тексту «Собственники», с одной стороны, и

ООО «Управляющая компания «Спектр», в лице Генерального директора Савёловой Елены Николаевны, действующего на основании Устава, далее по тексту «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. «Собственники» в многоквартирном доме **№ ___ по адресу: Россия, Владимирская обл., Кольчугинский район, город Кольчугино, ул. _____,** имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в размере, пропорциональном размеру общих площадей вышеуказанных помещений передают, а «Управляющая организация» принимает полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств «Собственников» в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания « Собственников» и иных лиц и пользования нежилыми помещениями владельцами нежилых помещений;
- обеспечения надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечения «Собственников» и иных лиц, пользующихся помещениями, жилищно-коммунальными услугами.

1.2. По настоящему договору «Управляющая организация» действует от имени «Собственников» за счет осуществляемой оплаты услуг, в пределах этой платы и на условиях, принятых на общем собрании собственников помещений, согласно решения общего собрания собственников, оформленного протоколом общего собрания от «_____»_____20___г.

1.3. Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются: члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях. В настоящем договоре указанные лица именуются «Пользователями помещений».

1.4. Управление многоквартирным домом осуществляется «Управляющей организацией» в интересах «Собственников» и «Пользователей помещений» в период действия настоящего договора.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору определяется для каждого дома индивидуально, исходя из фактического состава данного имущества и не противоречит ст.36 гл. 6 ЖК РФ и Постановлению Правительства РФ № 491 от 13.08.06 г. (Приложение № 1).

1.6. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль в квартире); на системе канализации – плоскость раструба тройника на центральном стояке в квартире; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, предохранитель и т.д.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

При индивидуальной системе отопления граница ответственности определяется в соответствии с п.1 п/п «д» «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491).

1.7. «Управляющая организация» оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме (в том числе услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от физического состояния общего имущества.

1.8. Необходимость выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется «Управляющей организацией» на основании актов обследований многоквартирных домов и дефектных ведомостей (Приложение № 5), предоставленных «Собственниками» до 01 ноября текущего года. Дефектные ведомости составляются и подписываются уполномоченными представителями жилых и нежилых помещений, представителями «Управляющей организации» с учетом предложений «Управляющей организации». «Управляющая организация» на основании дефектных ведомостей производит сметный расчет планируемых работ по текущему ремонту, которые затем утверждаются общим собранием «Собственников» жилых и нежилых помещений.

1.9. При исполнении настоящего договора стороны обязуются руководствоваться федеральными законами нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части не противоречащей ЖК РФ: Постановление Правительства РФ, утвержденное 13.08.2006.,

- № 491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме»;
- Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 г., № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- Постановление Правительства РФ, утвержденное 21.01.2006., № 25 «Правила пользования жилыми помещениями»;
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011., № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Постановление Правительства РФ от 23.09.2010., № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
- Федеральный закон от 27.07.2006. № 152-ФЗ «О персональных данных».

2.ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. «Собственники» жилых и нежилых помещений обязаны:

2.1.1. Соблюдать жилищное и гражданское законодательство.

2.1.2. Выполнять решения общего собрания собственников, не противоречащие законодательным документам.

2.1.3. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ; бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома.

2.1.4. Соблюдать Правила пользования помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами; соблюдать права и законные интересы соседей: чистоту, порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора, отходов, а также соблюдать правила содержания домашних животных.

2.1.5. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.1.6. Содержать занимаемое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри жилого и нежилого помещения.

2.1.7. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории, а также выполнение ремонтных работ и замену любого инженерного оборудования в помещении без уведомления «Управляющей организации».

2.1.8. При обнаружении неисправностей инженерного или иного оборудования, либо при возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать «Управляющей организации» или в аварийно-диспетчерскую службу по телефону 8-49-245-2-37-41.

2.1.9. Предоставлять «Управляющей организации» информацию:

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия «Собственника» и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу;
- о предстоящих переустройстве и перепланировке помещений.

2.1.10. Извещать Управляющую организацию в течение 30 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно (на срок более 5 дней) проживающих граждан.

2.1.11.Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.1.12.Не производить без письменного разрешения «Управляющей организации»:

- Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, и не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры;
- Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно - гигиеническим нормативам;
- Нарушение существующей схемы учета поставки коммунальных услуг.

2.1.13. Своевременно и полностью вносить «Управляющей организации» плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем «Собственнику» жилом помещении.

2.1.14. До вселения в принадлежащие «Собственнику» жилые помещения и в случаях не использования помещений «Собственниками» нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома.

2.1.15. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время специалистов, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также, контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.1.16. По требованию «Управляющей организации» и в установленные ею сроки представить в «Управляющую организацию» копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение и оригинал для сверки.

2.1.17. Инициировать и проводить общие собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

2.1.18. Выбрать на общем собрании собственников представителей (председателя совета многоквартирного дома, членов совета многоквартирного дома), которым «Управляющая организация» будет представлять письменный отчет по итогам года.

2.1.19. Уведомлять «Управляющую организацию» об отчуждении помещения в десятидневный срок с момента регистрации.

2.1.20.В случае, если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды, газа, электрической энергии:

2.1.20.1. Обеспечивать доступ работникам «Управляющей организации» и обслуживающих подрядных организаций, а так же ресурсоснабжающих организаций к приборам учета для их осмотра, контроля правильности снятия показаний приборов учета.

2.1.20.2. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

2.1.20.3.Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

2.1.20.4.При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить «Управляющей организации».

2.1.20.5.Вести учет потребляемой холодной и горячей воды, газа, электрической энергии.

2.2. **«Управляющая организация» обязана:**

2.2.1. Обеспечивать предоставление «Собственникам» и пользователям помещений коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Постановлением Правительства РФ от

06.05.2011. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Перечень видов коммунальных услуг, используемых в целях содержания общего имущества МКД, в соответствии с настоящим договором приведен в Приложении № 2 к настоящему договору. Изменения в данный перечень услуг вносятся путем заключения «Сторонами» договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений.

2.2.2.Планировать и выполнять работы, оказывать услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет «Собственников» договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему ремонту; осуществлять приемку работ по вышеуказанному договору.

Перечень функций «Управляющей организации» по управлению многоквартирным домом приведен в Приложении №3 к настоящему договору. Изменения в данный перечень вносятся путем заключения «Сторонами» договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений.

Перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы на содержание и ремонт жилья, приведен в Приложении № 4 к настоящему договору. Изменения в данный перечень вносятся путем заключения «Сторонами» договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений.

2.2.3.Представлять интересы «Собственника» по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно - правовых форм и уровней.

2.2.4. В установленном законом порядке пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации собственниками и пользователями помещений прав владения, пользования и в установленном законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

2.2.5.Своевременно информировать «Собственников» и пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей за 3 (три) календарных дня.

2.2.6.Не допускать при исполнении условий договора использование объектов многоквартирного дома в каких-либо целях, могущих привести к любому виду ущерба или противоречащих требованиям действующего законодательства.

2.2.7.В случае выполнения непредусмотренных договором работ производить их при условии оплаты по дополнительному соглашению.

2.2.8.Рассматривать, в установленные законом РФ сроки, жалобы и заявления «Собственников» и пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг по содержанию и ремонту помещений и коммунальных услуг, предоставляемых в целях содержания общего имущества МКД, давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.2.9. Представлять «Собственникам» ежегодный отчет о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

3.ПРАВА СТОРОН

3.1. «Собственник» имеет право:

3.1.1.Самостоятельно без согласования с другими «Собственниками» и «Управляющей организацией» владеть, пользоваться и распоряжаться помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными жилищным законодательством.

3.1.2.Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

3.1.3.Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.1.4. На получение своевременной и качественной услуги по содержанию, обслуживанию и ремонту жилья, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.

3.1.5. «Собственники» имеют право обратиться в «Управляющую организацию» для ознакомления с ее учредительными документами. В пределах своих полномочий, с соблюдением прав и законных интересов «Управляющей организации» проверять ее текущую производственно-хозяйственную деятельность по выполнению Договора и использованию средств.

3.1.6. На устранение «Управляющей организацией» выявленных недостатков в обслуживании жилья и обеспечение предоставления услуг в установленные Договором и нормативными актами сроки.

3.1.7. Требовать от «Управляющей организации» обеспечения уменьшения платы за обслуживание жилья и коммунальные услуги в связи со снижением объема и (или) качества их предоставления. При уменьшении платы «Управляющая организация» руководствуется Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.2. «Управляющая организация» имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, лицензии и другие разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала в соответствии с функциями по управлению, определенными настоящим договором.

3.2.3.Требовать участия представителя «Управляющей организации» при выявлении причин нарушения договорных обязательств по гарантируемым параметрам качествам и применения экономических санкций.

3.2.4.Отклонять экономические санкции за нарушение гарантируемых параметров качества, предъявленные без участия «Управляющей организации» в выявлении причин нарушения.

3.2.5. Требовать надлежащего исполнения «Собственниками» своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.6. Требовать от «Собственников» и пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

3.2.7. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с «Собственников» и пользователей услуг сумму неплатежей и ущерба, нанесенного неоплатой услуг.

3.2.8. Принимать меры по взысканию с «Собственников» и пользователей услуг суммы неплатежей любыми способами, не противоречащими законодательным и нормативным актам, в том числе, и посредством привлечения сторонних организаций. Передавать сторонним организациям всю необходимую информацию по суммам неплатежей, а так же, информацию о «Собственниках» и пользователях услуг.

3.2.9. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине «Собственника».

4.РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1.Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у «Собственников» с момента возникновения права собственности на данное помещение.

4.2.Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая истребование задолженности собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по настоящему Договору. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с п. 1.8. настоящего Договора.

4.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества для «Собственников» включает в себя:

- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги, используемых в целях содержания общего имущества МКД (далее - коммунальные услуги, используемые на общедомовые нужды).

4.4. Размер платы за потребленные коммунальные услуги по коллективным (общедомовым) и индивидуальным приборам учета, а так же при их отсутствии, ремонте, замене или поверки определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам в РФ. Платежи за индивидуально потребленные коммунальные услуги вносятся Собственниками непосредственно в ресурсоснабжающие организации по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.5. Порядок определения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.5.1. «Собственники» несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

4.5.2. «Собственники» оплачивают услуги и работы по управлению многоквартирным домом, по содержанию, текущему ремонту общего имущества дома, исходя из платы по управлению, содержанию и текущему ремонту, установленной Решением общего собрания собственников с учетом предложений «Управляющей организации» в расчете на 1 кв. м общей площади помещений, находящихся в собственности «Собственников». Плата за услуги по управлению, содержанию общего имущества многоквартирного дома устанавливается на один год.

4.5.3. В случае необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ аварийного характера, при невыполнении которых нарушаются нормы и правила эксплуатации многоквартирного дома, а так же создается угроза жизни и здоровью граждан, «Управляющая организация» вправе без согласования с «Собственниками» произвести данный вид работ с последующим доначислением стоимости ремонтно-восстановительных работ в сумме, обусловленной сметной документацией.

4.6. Обязанность по внесению платы за помещение возникает у нанимателей и арендаторов жилых помещений, а также пользователей нежилых помещений в соответствии с договорами на право пользования помещениями.

4.7. Порядок внесения платы за помещение:

4.7.1. Изменение размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.7.2. Плата за помещение вносится на основании платежных документов, представленных «Управляющей организацией» не позднее первого числа месяца, следующего за истекшем месяцем:

- для собственников и нанимателей жилых помещений – счет-квитанции;
- для собственников и арендаторов нежилых помещений – счета на оплату услуг, работ и пеней.

Плата за помещение вносится «Собственниками» помещения ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7.3. «Собственники» и пользователи помещений, имеющие право на льготы и субсидии, производят оплату за помещение в соответствии с действующим законодательством.

4.8. Не использование «Собственниками» помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения «Собственников» полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.9. «Собственники» несут ответственность за своевременность платежей пользователей помещений.

4.10. Лица, несвоевременно или не полностью внесшие плату за жилое помещение, обязаны уплатить пени, рассчитанные в соответствии с ч.14 ст. 155 ЖК РФ.

5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

5.2. «Стороны» не несут ответственность по своим обязательствам:

- если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- если невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера;
- надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой «Стороной» договора.

5.3. «Управляющая организация» несет ответственность в объеме взятых обязательств по настоящему Договору.

5.4. «Собственники» несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

6.СРОК И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу **с «_____» _____ 2018 года.**

6.2. Настоящий Договор заключается на 1 (один) год.

6.3. Договор пролонгируется на каждый следующий год с учетом изменений, принятых на общем собрании собственников, если ни одна из Сторон за 30 дней до его окончания не заявит о его расторжении.

6.4. Ранее заключенные договоры считаются расторгнутыми с момента вступления в силу настоящего договора.

6.5. Настоящий договор может быть расторгнут одной из сторон досрочно:

- по соглашению «Сторон»;
- на основании решения общего собрания «Собственников» по причине нарушения условий договора при условии письменного предупреждения об этом «Управляющей организации» за 30 дней;
- на основании решения суда;
- при ликвидации «Управляющей организации» как юридического лица либо ограничения в установленном законодательством порядке ее уставной правоспособности, что повлечет для этой «Стороны» невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору;
- прекращение права собственности «Собственника» на помещение в многоквартирном доме (в части его обязательств по данному договору)

7. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

7.1. «Собственники», дают свое согласие ООО «Управляющая компания «Спектр» на автоматизированную, а также, без использования средств автоматизации, обработку своих персональных данных, и на их использование с целью оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.

7.2. Раздел 7 «Обработка персональных данных» распространяет свое действие на весь период действия настоящего договора.

8.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора, принятом на общем собрании.

8.2. Данный договор является обязательным для всех «Собственников» жилого дома

8.3. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, один хранится у «Управляющей организации», второй экземпляр в месте определённом «Собственниками» на общем собрании дома.

8.4.Разрешение споров.

8.4.1.Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

8.4.2.Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться Сторонами в письменной форме.

8.5.При изменении законодательства или принятия соответствующих решений участниками договора договор подлежит приведению в соответствие в месячный срок. Внесение изменений осуществляется в соответствии с п. 8.1. настоящего договора

8.6.В случае прекращения у «Собственника» права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного «Собственника» считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

Новый «Собственник» становится «Стороной» настоящего договора с момента государственной регистрации права собственности, без внесения изменений в данный договор.

8.7. «Стороны» обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему договору, разглашение которой способно нанести сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная сторона обязуется возместить другой стороне весь нанесенный ущерб.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

9.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Описание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение №1);
- Перечень коммунальных услуг, используемых в целях содержания общего имущества МКД (Приложение №2);
- Перечень функций по управлению многоквартирным домом (Приложение №3);
- Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (Приложение №4).
- Дефектная ведомость (Приложение №5).

11.ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Управляющая организация»:	Собственники:
ООО «Управляющая компания «Спектр» 601780, Владимирская обл., г. Кольчугино, ул. Добровольского, д. 36 ИНН/КПП 3306016035/330601001 ОГРН 1123326000918 ОКПО _____ ОКАТО _____ р/сч _____ _____ БИК банка _____ к/сч _____ Тел.: (849245) 2-25-47 Генеральный директор ООО «Управляющая компания «Спектр» _____**Савёлова Е.Н.** **МП**	_____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____

Приложение № 1
к договору №_____
от _____._____.2018 г.

Описание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № __ по ул. _____ города Кольчугино Кольчугинского района Владимирской области

I. Общие сведения о многоквартирном доме

Наименование элемента	Ед. измерения	Значение Элемента
Год постройки		
Степень износа по данным государственного технического учета		
Год последнего капитального ремонта		
Количество этажей		
Наличие подвала		
Наличие цокольного этажа		
Наличие мансарды		
Наличие мезонина		
Количество квартир		
Строительный объем		
Площадь: 1. Площадь общая А) площадь жилых помещений (общая площадь квартир) Б) площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений		
Количество лестниц		
Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)		
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		
Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)		

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
Фундамент		
Наружные капитальные стены		
Перегородки		
Перекрытия Чердачные Межэтажные Подвальные (другое)		
Крыша		
Полы		
Проемы Окна Двери (другое)		
Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: Электроплиты Телефонные сети оборудование Сети проводного радиовещания		

Сигнализация Мусоропровод Лифт Вентиляция (другое) Приборы учета тепловой энергии Холодного водоснабжения Электрической энергии Горячего водоснабжения		
Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: Электрическое снабжение Холодное водоснабжение Горячее водоснабжение Водоотведение Газоснабжение Отопление (от домовой котельной) печи		
Крыльца		
Другое		

Приложение № 2
к договору №_____
от _____._____.2018 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
Коммунальных услуг, используемых в целях содержания общего имущества МКД № ____ по ул. _____ города Кольчугино Кольчугинского района Владимирской области

1. Снабжение холодной водой.

2. Снабжение электрической энергией.

3. Снабжение горячей водой

Приложение № 3
к договору №_____
от _____._____.2018 г.

Функции по управлению многоквартирным домом.

1. Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

1.1. прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

1.2. сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

1.3. подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

подготовка предложений по вопросам осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

2. Обеспечение Собственников и пользователей помещений жилищными услугами:

2.1. Оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников или осуществление функций Собственников на выполнение указанных работ.

2.2 организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

2.3. заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями, в целях предоставления услуг по содержанию общего имущества МКД, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

2.4. заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

2.5. осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

3. Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;

обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке

5. Обеспечение оперативного устранения аварий на системах санитарно-технического, инженерного и иного оборудования многоквартирного дома.

6. Финансовый и бухгалтерский учет.

6.1.Начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников и пользователей помещений за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества Собственников, арендной платы за использование объектов общего имущества Собственников, налоговых платежей, изготовление платёжных документов, оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

6.2.Обработка бухгалтерской и прочей документации.

6.3.Проведение хозяйственных операций в банке.

6.4.Подготовка смет и технической документации по ремонтным, эксплуатационным работам и другим видам деятельности, предусмотренным настоящим договором.

6.5.Ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

6.6. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, предоставляемые в целях содержания общего имущества МКД, в том числе:

7. Работа с Собственниками и пользователями помещений.

7.1. Обеспечение учета договоров управления, аренды, соглашений о совладении, прочих хозяйственных договоров.

7.2. Осуществление паспортно - регистрационного учета Собственников и пользователей помещений.

7.3. Организация работы по выдаче Собственникам и пользователям помещений необходимых справок в пределах своих полномочий.

7.4. Рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от Собственников и пользователей помещений, и принятие соответствующих мер.

7.5. Информирование Собственников и пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, об авариях на инженерных сетях и сроках их ликвидации, об изменении размера платы за жилое помещение, о подрядных организациях, привлекаемых Управляющей организацией к выполнению работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, а также общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, технических, противопожарных и санитарных правилах содержания дома, а также о других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

8.Осуществление контроля за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

8.1.Участие во всех обследованиях многоквартирного дома, проверках качества и объема предоставленных услуг и выполненных работ.

8.2.Составление актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления жилищно-коммунальных услуг.

9.Представление интересов Собственников в случаях, предусмотренных действующим законодательством, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и органы местного самоуправления.

10.Представление Собственникам отчета о выполнении настоящего договора.

Приложение № 4
к договору №_____
от _____._____.2018 г.

Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

1. Плановые и внеплановые осмотры конструктивных элементов, домового оборудования и инженерных систем с составлением дефектных ведомостей.
2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах водопровода и канализации (смена прокладок, уплотнение сгонов, набивка сальников на запорной арматуре, прочистка канализационного лежака).
3. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; и др.).
4. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в МОП (смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
5. Гидравлическая промывка систем отопления.
6. Проверка исправности канализационных вытяжек.
7. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
8. Прочистка водосточных труб и ливневой канализации.
9. Устранение мелких неисправностей кровли до 1 кв.м.
10. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
11. Укрепление и мелкий ремонт дверей в МОП.
12. Установка дверных пружин в подъездах.
13. Замена разбитых стекол окон МОП до 1 кв.м.
14. Проверка состояния и мелкий ремонт слуховых окон.
15. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
16. Удаление с крыш снега и наледей, отогрев ливневой канализации.
17. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
18. Обеспечение освещения подвалов и выходов из подъездов.
19. Уборка и очистка придомовой территории.
20. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление загрязнений в МОП.
21. Благоустройство придомовой территории (подрезка деревьев, кустарников, спилка деревьев, угрожающих жизни людей и нарушению конструктивных элементов зданий).
22. Сбор твердых бытовых отходов (до внесения соответствующих изменений в законодательство РФ по обращению ТКО).

Приложение № 5

к договору №_____
от _____._____.2018 г.

Дефектная ведомость

Дома № ____ по ул. _____ города Кольчугино
Кольчугинского района Владимирской области

Комиссией в составе:
Представителей собственников жилых/нежилых помещений дома № _____ по улице_____
_____
_____

Представителя Управляющей организации
_____
_____

С целью определения объемов по ремонту общего имущества дома составлена настоящая ведомость:

№ п/п	Виды работ	Техническое состояние	Единицы измерения	Объемы планируемых работ на 20 __ год	Предложения управляющей организации
1	2	3	4	5	6
1	Ремонт кровли (металл, шифер, мягкая)				
	Ремонт парапетов				
2	Ремонт чердачных помещений в т.ч.				
	Утепление (засыпка) чердачного перекрытия				
	Изоляция трубопроводов, вентиляционных коробов и камер, расширительных башен				
	Проверка и очистка вентиляционных дымовых каналов				
3	Ремонт фасадов в т.ч.				
	Ремонт и покраска				
	Герметизация швов				
	Ремонт водосточных труб				
	Ремонт ливневой канализации				
	Ремонт оконных проемов				
	Ремонт дверных проемов				
	Ремонт козырьков				
	Ремонт фундаментов				
	Ремонт входа в подвал				
	Ремонт цоколей				
	Ремонт крылец				
	Ремонт балконов				
4	Ремонт подвальных помещений в т.ч.				
	Изоляция трубопроводов				
	Ремонт дренажных и водоотводящих устройств				
5	Благоустройство дворовых территорий				
	Ремонт дорог				

	Ремонт тротуаров				
	Ремонт отмосток				
	Ремонт приямков				
	Ремонт малых архитектурных форм				
6	Ремонт инженерного оборудования в т.ч.				
А)	Центрального отопления				
	Радиаторов				
	Трубопроводов				
	Запорной арматуры				
	Промывка, опрессовка и ревизия р/у				
	Ремонт тепловых пунктов				
Б)	Горячего, холодного водоснабжения				
	Трубопроводов				
	Запорной арматуры				
	Ревизия и ремонт узлов				
В)	Канализации				
	Трубопроводов				
	Ремонт и замена арматуры				
7	Ремонт мест общего пользования				
	Ремонт лестничных клеток				
8	Ремонт системы электроснабжения				
	Ремонт электрохозяйства				
9	Разное				

Подписи членов комиссии: