СТД СМК 266-2010 Договор управления многоквартирным домом

ИЗДАНИЕ ВТОРОЕ. РАЗРАБОТАН взамен СТД СМК 102-2009 Договор управления многоквартирным домом от 01.07.2009 г.ДАТА ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ: **«30» марта 2010 г.**С изменениями № 1 от "24" декабря 2010 г.С изменениями № 2 от "30" декабря 2011 г.С изменениями № 3 от "14" апреля 2012 г.С изменениями № 4 от "02" февраля 2013 г.С изменениями № 5 от "06" июля 2013 г.С изменениями № 6 от "30" августа 2015 г.С изменениями № 7 от "12" апрель 2016 г.С изменениями № 8 от "20" май 2016 г.С изменениями № 9 от "09" июль 2016 г.

Договор управления многоквартирным домом № *(номер договора)*

г. Челябинск	*(«(число)» (месяц) 20(год) г. договора)*

для юр. лица (наименование организации Управляющей организации, в лице наименование должности Ф.И.О. в родительном падеже представителя фирмы, действующего на основании), именуемое в дальнейшем **"Управляющая организация"**, с одной стороны, и собственник, *для юр. лица (наименование организации Собственника, в лице наименование должности Ф.И.О. в родительном падеже представителя фирмы, действующего на основании),для физ. лица: (Ф.И.О. Собственника)*, именуемый(ая) в дальнейшем **"Собственник"**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия настоящего договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

1.2. Условия настоящего договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Управляющая организация по настоящему договору имеет Лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами: *(номер лицензии от /дата выдачи/)*.

1.4 Термины и определения:

1.4.1. **граница эксплуатационной ответственности**: линия раздела элементов систем водоснабжения и (или) канализации (водопроводных и канализационных сетей и сооружений на них) по признаку обязанностей (ответственности) за эксплуатацию элементов систем водоснабжения и (или) канализации, устанавливаемая соглашением сторон. При отсутствии такого соглашения граница эксплуатационной ответственности устанавливается по границе балансовой принадлежности;

1.4.2. канализационный выпуск: Трубопровод, отводящий сточные воды из зданий и сооружений в наружную канализацию

1.4.3 **многоквартирный дом** : Совокупность двух и более квартир в жилом здании, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

1.4.4. общее имущество в многоквартирном доме: Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.4.5. **собственник:** Субъект собственности, физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности, выступающее в роли владельца, распорядителя, пользователя объекта собственности.

1.4.6. **управляющая организация**: юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом и имеющая лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Наименование вариативного поля: «Управляющая компания организация предоставляет коммунальные услуги»		
Вариант	Наименование варианта	Формулировка текста
Вариант 1.	Управляющая организация предоставляет коммунальные услуги	2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация за плату обязуется обеспечить оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных действующим законодательством в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: *(г. (наименование города), ул.(наименование улицы), д.(№дома)* также указанному в Приложении № 6 к настоящему договору, организовать предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным Пользователям путем заключения соответствующих договоров и соглашений, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность. Стоимость работ и услуг по настоящему договору определяется в Спецификации (Приложение № 1 к настоящему договору).
Вариант 2.	Управляющая организация не предоставляет коммунальные услуги	2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация за плату обязуется обеспечить оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных действующим законодательством в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:*(г. (наименование города), ул.(наименование улицы), д.(№дома)* также указанному в Приложении № 6 к настоящему договору, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность. Стоимость работ и услуг по настоящему договору определяется в Спецификации (Приложение № 1 к настоящему договору).

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 2 к настоящему договору. Перечень работ (услуг) по его содержанию и ремонту в границах эксплуатационной ответственности указан в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.3. Собственник обязуется оплачивать работы, услуги Управляющей организации в

порядке, установленном настоящим договором.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

3.1.2. 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.

3.1.3. Проводить работу с собственниками, нанимателями и арендаторами жилых и нежилых помещений по ликвидации задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг; принятие мер по взысканию задолженности, в том числе с применением мер ограничения водоотведения; выяснение причин возникновения задолженности, анализ полученной информации;

3.1.4. Осуществлять ведение паспортного учета граждан по месту пребывания и месту жительства.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, связанные с исполнением договора.

3.1.6. Перечень технической документации устанавливается действующим законодательством РФ.

3.1.7. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Телефон аварийно-диспетчерской службы: *(номера телефонов аварийно-диспетчерской службы)*.

3.1.9. Обеспечивать рассмотрение предложений, жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника и принимать соответствующие меры.

3.1.10. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1 настоящего договора, обеспечивая выставление платежных документов в сроки, установленные в п.5.4., 5.5. настоящего договора.

3.1.11. Рассматривать все претензии Собственника и иных Пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.12. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

3.1.13. По требованию Собственника и иных, зарегистрированных в жилом помещении лиц обеспечить выдачу справок, необходимых для оформления субсидии.

3.1.14. Выполнять предусмотренные договором работы, оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы. В том числе:

- заключение договоров с подрядными организациями, обслуживающими многоквартирный дом;

- контроль за выполнением подрядными организациями договорных обязательств по обслуживанию и ремонту многоквартирного дома;

- ведение учета ремонтных работ, составление перечня требуемых работ по обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- актирование выполненных работ, актирование фактов невыполнения договорных обязательств;

- составление сметы доходов и расходов, учет фактических доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.15. Предоставлять собственникам ежегодно отчет Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом с периодичностью один раз в год в течение месяца по истечении первого квартала отчетного года на сайте Управляющей организации www.topolinka-dom.ru, а также на бумажном носителе путем вывешивания на информационных стендах(стойках), установленных в помещении Управляющей организации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных действующим законодательством РФ.

3.2.2. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном законом порядке задолженность по оплате услуг, оказанных в рамках настоящего договора. Затраты на услуги по ограничению водоотведения, понесенные Управляющей организацией в целях взыскания дебиторской задолженности с Собственника (Должника), возмещаются (оплачиваются) Собственником (Должником) на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа, в порядке и сроки, указанные в разделе 5 настоящего договора.

3.2.3. Информировать Собственника о необходимости проведения внеочередного собрания путем размещения информации в местах общего пользования либо на квитанции для решения вопросов об изменении условий установления платы за услуги Управляющей организации, платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также при недостаточности средств на проведение работ, либо в иных целях, связанных с управлением многоквартирным домом, оказанием дополнительных платных услуг.

3.2.4. Сдавать в аренду подвальные, чердачные и иные помещения, относящиеся к общему имуществу, с последующим использованием полученных денежных средств на оплату дополнительных работ по содержанию, ремонту общего имущества.

3.2.5. Выносить предписания Собственнику и Пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

3.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

Наименование вариативного поля: «Согласие на обработку персональных данных»		
Вариант	Наименование варианта	Формулировка текста
		3.2.7. Управляющая организация имеет право на обработку любой информации, относящейся к персональным данным Собственника, с использованием средств автоматизации или без таковых, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение, предоставленной Управляющей организации в связи с заключением настоящего договора, и

Вариант 1.	Стороны согласны на обработку персональных данных и размещение текста договора в сети Интернет	иные действия, предусмотренные Федеральным законом №152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных» (п. 3.2.7 настоящего Договора и все его подпункты подлежат применению при условии, когда Собственником по настоящему Договору выступает физическое лицо). 3.2.7.1. Собственник выражает согласие (Далее – Согласие) и уполномочивает Управляющую организацию предоставлять полностью или частично сведения, указанные в настоящем пункте, третьей стороне, в том числе для целей надлежащего исполнения сторонами настоящего договора. Собственник, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие Управляющей организации, на передачу и обработку своих персональных, на следующих условиях: 3.2.7.1.1. Согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных Собственника, которые необходимы для достижения целей, предусмотренных настоящим Договором, включая без ограничения: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение и любые другие действия (операции) с персональными данными с учетом действующего законодательства. В случае необходимости предоставления персональных данных Собственника третьим лицам для достижения целей, предусмотренных настоящим Договором, а равно как привлечение третьих лиц, передачи Управляющей организацией принадлежащих ей функций и полномочий, Управляющая организация вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию о Собственнике лично (включая его Персональные данные) третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным им лицам, а также предоставлять этим лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию с соблюдением условий о конфиденциальности персональных данных. Согласие считается данным Собственником Управляющей организации, которая имеет право на обработку Персональных данных на основании Согласия. Управляющая организация вправе обрабатывать персональные данные Собственника посредством внесения их в электронную базу данных, включения в списки (реестры) и отчетные документы, предусмотренные документами, регламентирующими представление отчетных данных (документов). 3.2.7.1.2. Обработка персональных данных осуществляется Управляющей организацией с использованием средств автоматизации, а также без использования средств автоматизации. 3.2.7.1.3. Перечень персональных данных, передаваемых Управляющей организации на обработку: Фамилия, Имя, Отчество, Дата рождения, Пол, Место рождения (населенный пункт, район, область, страна), Данные документа, удостоверяющего личность, ИНН, код ИФНС, Страховой номер свидетельства государственного пенсионного страхования, Адрес для информирования физического лица, Адрес регистрации физического лица, Адрес проживания физического лица, Домашний телефон, Сотовый телефон Телефон сотрудника организации (городской, внутренний), E-mail физического лица, Гражданство, Семейное положение,

		Данные о семье: Ф.И.О. супруги, детей, даты их рождения. Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего договора и в течение 3 (Трех) лет после прекращения его действия или расторжения и может быть отозвано путем направления Управляющей организации заявления в письменной форме об отзыве согласия. Управляющая организация обязана обеспечить прекращение обработки персональных данных. При этом Управляющая организация прекращает обработку персональных данных и уничтожают их в течение 30 дней с момента получения отзыва согласия, за исключением персональных данных включенных в документы, обязанность по хранению которых прямо предусмотрена законодательством и внутренними документами Управляющей организации. Хранение таких персональных данных осуществляется Управляющей организацией в течение срока, установленного законодательством и внутренними документами Управляющей организации. При этом в случае отзыва согласия на обработку персональных данных Управляющая организация вправе продолжить обработку персональных данных без согласия Собственника при наличии оснований указанных в пунктах 2 - 11 части 1 статьи 6, части 2 статьи 10 и части 2 статьи 11 ФЗ № 152 от 27.07.2006 г. «О персональных данных». 3.2.7.2. В соответствии с п.4 ст.14 ФЗ № 152 от 27.07.2006 г. «О персональных данных» Собственник по письменному запросу имеет право на получение информации, касающейся обработки его персональных данных. Собственник подтверждает, что ознакомлен с положениями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», а права и обязанности в области защиты персональных данных Собственнику разъяснены. 3.2.7.3. Стороны настоящим выражают свою волю и дают согласие на размещение текста настоящего Договора с указанием наименования организаций Сторон в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Если стороной настоящего Договора является физическое лицо или индивидуальный предприниматель, то эта Сторона дает свое согласие на размещение текста настоящего Договора с указанием своих фамилии и инициалов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Любая из сторон вправе передать текст настоящего договора третьему лицу с целью размещения настоящего договора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и дальнейшего сопровождения использования сайта. 3.2.8. Оказывать Собственнику и иным Пользователям дополнительные услуги за дополнительную плату по согласованию с Собственником на основании заявок путем привлечения третьей стороны. В случае возникновения необходимости у Собственника в оказании дополнительных индивидуальных услуг, Стороны вправе договориться о выполнении таких услуг в порядке, установленном Управляющей организацией. Оплата таких услуг в таком случае осуществляется согласно п.5.7. настоящего договора. 3.2.9. Проводить проверку работы установленных коллективных «общедомовых» приборов учета и сохранности пломб.

Вариант 2.	Стороны не согласны на обработку персональных данных и размещение текста договора в сети Интернет	3.2.8. Оказывать Собственнику и иным Пользователям дополнительные услуги за дополнительную плату по согласованию с Собственником на основании заявок путем привлечения третьей стороны. В случае возникновения необходимости у Собственника в оказании дополнительных индивидуальных услуг, Стороны вправе договориться о выполнении таких услуг в порядке, установленном Управляющей организацией. Оплата таких услуг в таком случае осуществляется согласно п.5.7. настоящего договора. 3.2.7. Проводить проверку работы установленных коллективных «общедомовых» приборов учета и сохранности пломб.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

4.1. Собственник обязуется:

4.1.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать выполненные (оказанные) по договору работы (услуги).

4.1.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных Пользователей) во всех организациях.

4.1.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифта, на лестничных клетках и других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод. Не допускать бесхозяйственного обращения к общему имуществу, загромождения лестничных площадок бытовыми вещами (старая мебель, велосипеды), крупногабаритными отходами (остатки от ремонта квартир и т.п.); загромождения балконов предметами домашнего обихода; самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования балконов и лоджий; выливания во дворы помоев, выбрасывания мусора, а также закапывания или сжигания его во дворах; сбрасывания в мусоропровод крупногабаритных предметов; сбрасывания в мусоропровод горящих, тлеющих предметов и взрывоопасных веществ, а также выливать жидкости; мытья автомашин на придомовой территории; вытаптывания газонов и складирования на них строительных материалов, песка, мусора, снега, сколов льда, соблюдать сохранность насаждений;

- 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, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении(ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (в рабочие дни в период с 22 до 6 часов, а в выходные (суббота и воскресенье) и нерабочие праздничные

дни – с 23 до 8 часов);

- предписания Управления «Государственной жилищной инспекции» Министерства строительства инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области и других контролирующих органов;

- другие требования законодательства.

4.1.4. В случае выявления нарушений, предусмотренных п. 4.1.3. настоящего договора третьими лицами незамедлительно сообщать в Управляющую организацию по тел.: *(номера телефонов)*.

4.1.5. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником;

- о внесении изменений в документацию при производстве работ, связанных с перепланировкой помещения, конструктивных элементов и инженерного оборудования, возникающего в результате ремонтных работ, реконструкции и т.д.;

- о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему договору, сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава Собственников указанного помещения.

Представить Управляющей организации договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.

4.1.6. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осуществления учета и контроля, а также в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий в установленные законодательством сроки.

4.1.6.1. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время.

4.1.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, оборудование и машины мощностью, превышающей технические возможности внутриквартирной электрической сети (максимально выделенная мощность указывается в техническом паспорте помещения), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей организацией. На момент подписания настоящего договора Собственник ознакомился со сведениями, содержащимися в техническом паспорте помещения, о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые могут использоваться для удовлетворения бытовых нужд.

4.1.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего договора.

4.1.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.1.10. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.1.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями договора.

4.1.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.1.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов городского самоуправления Челябинска применительно к условиям настоящего договора.

4.1.14. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными правовыми актами.

4.1.15. Принимать меры по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома.

4.1.16. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями п.п. 4.1.3, 4.1.5 - 4.1.9, 4.1.11, 4.1.13, настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.1.17. Члены семьи Собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и исполняют обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между Собственником жилого помещения и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

4.1.18. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.

4.1.19. Собственник нежилого помещения обязан подписать акт выполненных услуг (работ) (Приложение № 7 к настоящему договору) в течение 3 (трех) рабочих дней с момента его получения и передать в адрес Управляющей организации любым удобным способом, либо предоставить мотивированный отказ от его подписания. В случае уклонения от подписания акта в установленный срок, акт считается подписанным, услуги оказанными и подлежат оплате.

Наименование вариативного поля: «Управляющая компания организация предоставляет коммунальные услуги»		
Вариант	Наименование варианта	Формулировка текста
Вариант 1.	Управляющая организация предоставляет коммунальные услуги	4.1.20. В случае оказания Управляющей организацией коммунальных услуг Собственнику не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией. В случае нарушения имеющихся схем учета услуг, Управляющая организацией вправе взыскать с Собственника штраф в размере 1000 (Одна тысяча) рублей за 1 факт выявленного нарушения. 4.1.21. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. 4.1.22. Предоставлять Управляющей организации в установленные законом сроки показания приборов учета.
Вариант 2.	Управляющая организация не предоставляет коммунальные услуги	Пункт не включается в договор.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. В случае неотложной необходимости обращаться в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.2.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за непредоставление услуг или предоставление услуг ненадлежащего качества по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, города Челябинска, применительно к условиям настоящего договора.

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Собственник или иной Пользователь помещения производит оплату в рамках договора за следующие работы, услуги:

- содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе услуги управления многоквартирным домом (Размер вознаграждения Управляющей организации за услуги составляет 8% от оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома);

- при предоставлении коммунальных услуг Управляющей организацией плату за коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение) рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Челябинской области Российской Федерации в порядке,

установленном федеральным законом.

- дополнительные услуги согласно п.3.2.8 настоящего договора.

Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет статьи «Содержание и ремонт». Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Плата за работы, услуги по содержанию и ремонту в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложении № 3 к настоящему договору.

5.3. Размер платы за работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается органом местного самоуправления города Челябинска, если собственники помещений многоквартирного дома на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения. В случае изменения размера платы за содержание и ремонт производится перерасчет со дня вступления изменений в силу.

5.4. Оплата Собственником жилого помещения оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании объединенной счет-квитанции, направленной Управляющей организацией до 1 числа месяца, следующего за расчетным. По письменному заявлению от Собственника (Приложение № 4 к настоящему договору), платежный документ предоставляется Управляющей организацией путем электронной рассылки на электронный почтовый ящик, указанный в заявлении.

5.5. Оплата Собственником нежилого помещения оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании актов выполненных работ (услуг) (Приложение №7 к настоящему договору), а также иных соответствующих действующему законодательству РФ документов, направленных Управляющей организацией до 10 числа месяца, следующего за расчетным. По письменному заявлению от Собственника (Приложение № 4 к настоящему договору), платежный документ может дополнительно направляться Управляющей организацией путем электронной рассылки на электронный почтовый ящик, указанный Собственником в заявлении.

5.6. Оплата Собственником помещения оказанных услуг по настоящему договору осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации платежным поручением либо через систему «Город».

5.7. Размер платы за дополнительные работы, услуги по заявке Собственника определяется в соответствии с прайсом и предъявляется к оплате вместе с ежемесячной оплатой выполненных (оказанных) работ (услуг). С прайсом можно ознакомиться на сайте Управляющей организации www.topolinka-dom.ru.

5.8. Не использование Собственниками своих помещений не является основанием не внесения платы по настоящему Договору.

5.9. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.10. Расчетный период для оплаты устанавливается в один календарный месяц. Оплата собственниками жилых помещений производится до 10 числа месяца, следующего за истекшим, оплата собственниками нежилых помещений производится до 20 числа месяца, следующего за истекшим.

5.11. В случае если Собственник помещения решит возложить обязанности по оплате за услуги по настоящему договору на иное лицо (далее по тексту – Плательщик), то Управляющая организация, Собственник и Плательщик вправе заключить Трехстороннее соглашение к договору управления многоквартирным домом по форме, согласованной сторонами.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственника по содержанию общедомового имущества определяются в соответствии с Приложением № 5 к настоящему договору.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

6.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 5 настоящего договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 договора.

6.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6.7. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.8. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.9. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем выполненных (оказанных) работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.10. Управляющей организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества многоквартирного дома, возникшего до заключения настоящего договора, что подтверждается составлением акта технического состояния во время передачи многоквартирного дома в управление.

6.11. Управляющая организация не отвечает за ущерб перед Собственниками и (или) третьими лицами, возникший в результате непроведения текущего или капитального ремонта по причине отсутствия решения общего собрания Собственников о проведении текущего или капитального ремонта, если Управляющая организация информировала Собственников о необходимости проведения такого ремонта.

6.12. В случае необходимости выполнения текущего или капитального ремонта многоквартирного дома, Управляющая организация вносит предложение о его проведении на общее собрание собственников помещений. При отказе собственников произвести необходимый вид ремонта Управляющая организации не несет ответственности за качество предоставляемых коммунальных услуг (в случае если они предоставляются Управляющей организацией) и работ по содержанию общего

имущества многоквартирного дома по параметрам, зависящим от технического состояния обслуживаемого дома вследствие невыполнения указанного ремонта, и вся ответственность возлагается на Собственников помещений многоквартирного дома.

6.13. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. 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 месту исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору (место исполнения договора/место нахождения имущества), указанному в Приложении № 6

7.2. Жалобы (заявления, требования, претензии) Собственников на несоблюдение условий договора подлежат обязательной регистрации у Управляющей организации.

7.3. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору состоит в ознакомлении собственников с отчетом Управляющей организацией, который предоставляется:

- с периодичностью один раз в год в течение месяца по истечении первого квартала отчетного года на сайте Управляющей организации www.topolinka-dom.ru, а также на бумажном носителе путем вывешивания на информационных стендах(стойках), установленных в помещении Управляющей организации;

- на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде;

- иными способами, предусмотренными действующим законодательством РФ, нормативно-правовыми актами о раскрытии информации.

7.4. При возникновении у Собственника жилого помещения многоквартирного дома задолженности перед Управляющей организацией за оказанные по договору услуги, Управляющая организация вправе передать персональные сведения о Собственнике в специализированную организацию по возврату задолженности.

7.5. В случае совершения хулиганских действий, актов вандализма, хищения отдельных элементов общего имущества собственников и/или оборудования, управляющая организация принимает меры по установлению лица, совершившего виновные противоправные действия и взыскания ущерба с него согласно ГК РФ (умышленное повреждение/уничтожение).

7.6. При возникновении необходимости проведения дополнительных, не установленных договором работ и услуг, возникших в случае противоправных посягательств на общее имущество собственников многоквартирного дома, Собственники оплачивают дополнительно стоимость работ (услуг) с учетом предложения Управляющей организации с предварительным уведомлением об этом Собственников. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в составе общего имущества собственников многоквартирного дома.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. 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.

8.3. В случае расторжения договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, с предварительным предоставлением документов по переизбранию управляющей организации.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на срок 5 (пять) лет.

Наименование вариативного поля: «Дата заключения договора»		
Вариант	Наименование варианта	Формулировка текста
Вариант 1.	Договор заключается "задним числом" (дата, с которой договор должен быть заключен, уже прошла)	9.2. Договор распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие до даты заключения договора (в соответствии п. 2 ст. 425 ГК РФ) с *«(число)» (месяц) 20(год)г. начала договора).*
Вариант 2.	Договор заключается своевременно (дата, с которой договор должен быть заключен, и дата подписания совпадают)	9.2 Договор распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с *«(число)» (месяц) 20(год)г. начала договора).*

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством РФ при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до даты расторжения на основании решения общего собрания собственников помещений при наличии доказательств существенных нарушений условий договора при не устранении (либо неспособности устранить) Управляющей организации таких нарушений в порядке и сроки, согласованные с собственниками помещений в доме и закрепленными решением общего собрания собственников..

9.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

9.5. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9.6. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.7. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.8. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

Приложение № 1. Спецификация;

Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 3. Перечень работ (услуг);

Приложение № 4. Заявление о рассылке счета посредством электронной почты;

Приложение № 5. Границы эксплуатационной ответственности;

Приложение № 6. Сведения об объекте;

Приложение № 7. Форма Акта выполненных работ (услуг).

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:	**Собственник:**
Для Юр. лица: (наименование Управляющей организации)	*Для Юр. лица: (наименование организации Собственника)Для физ. лица: (Ф.И.О. Собственника)*
Юридический адрес: *(Юридический адрес Управляющей организации)-Для Юр. лица*	Юридический адрес: *(Юридический адрес Собственника)-Для Юр. лица*Адрес: *(Адрес по прописке, по фактическому проживанию) -Для физ. лица*
ИНН/КПП: *(ИНН/КПП Управляющей организации)-Для Юр. лица*	ИНН/КПП: *(ИНН/КПП организации Собственника)-Для Юр. лица*Паспорт: *(Паспорт Собственника)-Для физ. лица*
ОГРН: *(ОГРН Управляющей организации)-Для Юр. лица*	ОГРН: *(ОГРН организации Собственника)-Для Юр. лица*Код подразделения: *(из паспорта)-Для физ. лица*
Р/с: *(Р/с Управляющей организации)-Для Юр. лица*	Р/с: *(Р/с организации Собственника)-Для Юр. лица*Место рождения: *(Место рождение Собственника)-Для физ. лица*
БИК: *(БИК Управляющей организации)-Для Юр. лица*	БИК: *(БИК организации Собственника)-Для Юр. лица* Телефон: *(телефон Собственника)-Для физ. лица*
К/с: *(К/с Управляющей организации)*	
Адрес электронной почты: *(Адрес электронной почты Управляющей организации)*	Адрес электронной почты: *(Адрес электронной почты Собственника)*
_____/*(Ф.И.О. представителя Управляющей организации)*/**-***Для Юр. лица*/	_____/*(Ф.И.О. Собственника)*/**-***Для Физ. лица*/

Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом

№ *(номер договора)* от *(«(число)» (месяц) 20(год) г. договора)***.**

Спецификация № *(номер спецификации)*от *(«(число)» (месяц) 20(год) г. спецификации)*

Код товара/ работы/ услуги	Наименование товара/работы/услуги по договору	Ед. изм.	Цена товара/ работы/ услуги по договору за ед.	Количество единиц	Сумма по договору	НДС	Всего сумма по договору

Управляющая организация:	**Собственник:**
Для Юр. лица: (наименование Управляющей организации)	*Для Юр. лица: (наименование организации Собственника)Для физ. лица: (Ф.И.О. Собственника)*
Юридический адрес: *(Юридический адрес Управляющей организации)-Для Юр. лица*	Юридический адрес: *(Юридический адрес Собственника)-Для Юр. лица*Адрес: *(Адрес по прописке, по фактическому проживанию) -Для физ. лица*
ИНН/КПП: *(ИНН/КПП Управляющей организации)-Для Юр. лица*	ИНН/КПП: *(ИНН/КПП организации Собственника)-Для Юр. лица*Паспорт: *(Паспорт Собственника)-Для физ. лица*
ОГРН: *(ОГРН Управляющей организации)-Для Юр. лица*	ОГРН: *(ОГРН организации Собственника)-Для Юр. лица*Код подразделения: *(из паспорта)-Для физ. лица*
Р/с: *(Р/с Управляющей организации)-Для Юр. лица*	Р/с: *(Р/с организации Собственника)-Для Юр. лица*Место рождения: *(Место рождение Собственника)-Для физ. лица*
БИК: *(БИК Управляющей организации)-Для Юр. лица*	БИК: *(БИК организации Собственника)-Для Юр. лица* Телефон: *(телефон Собственника)-Для физ. лица*
К/с: *(К/с Управляющей организации)*	
Адрес электронной почты: *(Адрес электронной почты Управляющей организации)*	Адрес электронной почты: *(Адрес электронной почты Собственника)*
_____/*(Ф.И.О. представителя Управляющей организации)*/**-***Для Юр. лица*/	_____/*(Ф.И.О. Собственника)***-***Для Физ. лица*/

Приложение № 2

к Договору управления многоквартирным домом

№ *(номер договора)* от *(«(число)» (месяц) 20(год) г. договора)*

Состав общего имущества многоквартирного дома

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

Управляющая организация:	**Собственник:**
Для Юр. лица: (наименование Управляющей организации)	*Для Юр. лица: (наименование организации Собственника)Для физ. лица: (Ф.И.О. Собственника)*
Юридический адрес: *(Юридический адрес Управляющей организации)-Для Юр. лица*	Юридический адрес: *(Юридический адрес Собственника)-Для Юр. лица*Адрес: *(Адрес по прописке, по фактическому проживанию) -Для физ. лица*
ИНН/КПП: *(ИНН/КПП Управляющей организации)-Для Юр. лица*	ИНН/КПП: *(ИНН/КПП организации Собственника)-Для Юр. лица*Паспорт: *(Паспорт Собственника)-Для физ. лица*
ОГРН: *(ОГРН Управляющей организации)-Для Юр. лица*	ОГРН: *(ОГРН организации Собственника)-Для Юр. лица*Код подразделения: *(из паспорта)-Для физ. лица*
Р/с: *(Р/с Управляющей организации)-Для Юр. лица*	Р/с: *(Р/с организации Собственника)-Для Юр. лица*Место рождения: *(Место рождение Собственника)-Для физ. лица*
БИК: *(БИК Управляющей организации)-Для Юр. лица*	БИК: *(БИК организации Собственника)-Для Юр. лица* Телефон: *(телефон Собственника)-Для физ. лица*
К/с: *(К/с Управляющей организации)*	
Адрес электронной почты: *(Адрес электронной почты Управляющей организации)*	Адрес электронной почты: *(Адрес электронной почты Собственника)*
_____/*(Ф.И.О. представителя Управляющей организации)*/**-***Для Юр. лица*/	_____/*(Ф.И.О. Собственника)***-***Для Физ. лица*/

Приложение № 3

к Договору управления многоквартирным домом

№ *(номер договора)* от *(«(число)» (месяц) 20(год) г. договора)*

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц)
Содержание помещений, входящих в состав общего имущества			
Влажное подметание лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю		
Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц		
Подметание полов кабины лифта и влажная уборка	2 раза в неделю		
Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, дверных ручек	4 раза в год		
Уборка подвальных помещений	1 раз в год		
Мытье окон мест общего пользования	2 раза в год		
ИТОГО			**1,42**
Уборка придомовой территории			
В холодный период года			
Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см	по мере необходимости		
Очистка придомовой территории от наледи и льда	2 раза в месяц		
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	2 раза в месяц		
Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	ежедневно		
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки		
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда		
ИТОГО			**2,57**
В теплый период года			
Подметание и уборка придомовой территории	1 раз в неделю		
Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	ежедневно		
Промывка урн	не реже 2 раз в месяц		
Уборка и выкашивание газонов	не менее 1 раз в месяц		
Прочистка ливневой каналиации	1 раз в месяц		
Уход за посадками	в соотв. с паспортом зеленых насаждений		
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки		
ИТОГО			**2,57**
Содержание мусоропровода			
Удаление мусора из мусороприемных камер, из стволов мусоропровода	ежедневно		

Уборка, промывка мусороприемных камер	6 раз в год		
Уборка загрузочных клапанов мусоропровода	1 раз в месяц		
Дезинфекция мусоросборников, загрузочных клапанов ствола мусоропровода	1 раз в квартал		
ИТОГО			**0,58**
Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации			
Гидравлические и тепловые испытания теплообменного оборудования	1 раз в год		
Консервация и расконсервация, ремонт, регулировка, промывка, испытание (гидравлические) систем центрального отопления, промывка системы под давлением	1 раз в год		
Замена разбитых окон и дверей в помещениях общего пользования, ремонт и укрепление входных дверей	не реже 1 раз в год		
Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, проверка состояния продухов в цоколях зданий	1 раз в год		
Очистка и промывка внутреннего водостока и водоприемных воронок, укрепление водоприемных воронок, утепление внутреннего водостока, ремонт отмосток	по мере необходимости		
Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в год		
ИТОГО			**3,54**
Проведение технических осмотров и мелкий ремонт			
Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки в соответствие	в соответствии с техническими требованиями		
Проверка состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации, ламп освещения	в течение года		
Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации, элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем	по мере необходимости		
Проверка работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов, пожарных гидрантов и т.п), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	по мере необходимости		
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств	в соответствии с техническими требованиями		
Регулировка систем отопления	по мере необходимости		
Проверка вентиляционных каналов и шахт	1 раз в год		
Проверка и при необходиомсти очистка кровли от скопления снега и наледи	по мере необходимости		

Обследование состояния межпанельных швов и их ремонт при необходимости	2 раза в год		
Восстановление и замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание	по мере необходимости		
Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	постоянно		
Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в доме (при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт, в летний - в течение 3-х дней)	2 раза в год, а также по мере поступления заявок от собственников		
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	1 раз в год		
Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	по мере необходимости		
Очистка и текущий ремонт элементов благоустройства (в том числе малые архитектурные формы)	2 раза в год		
Аварийное обслуживание в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	по мере необходимости		
Герметизация межпанельных швов	по мере необходимости		
Дератизация и дезинсекция	ежеквартально		
ИТОГО			**7,39**
Вывоз и организация мест накопления бытовых отходов			
Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно		
ИТОГО			**1,87**
Обслуживание и ремонт лифта			
Обслуживание и ремонт лифта	ежедневно		
ИТОГО			**4,15**
Обслуживание, проверка общедомовых приборов учета			
Обслуживание, поверка общедомовых приборов учета	в соответствии с техническим паспортом		
ИТОГО			**0,25**
ВСЕГО по приложению			**21,77**

Примечание:

* До утверждения единого тарифа на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) предъявление платы со стороны Управляющей организации собственникам помещений в многоквартирных домах осуществляется в соответствии с обозначенным ранее принятым тарифом.

** В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются за счет нанимателей, арендаторов, собственников жилых помещений.

Управляющая организация:	**Собственник:**
Для Юр. лица: (наименование Управляющей организации)	*Для Юр. лица: (наименование организации Собственника)Для физ. лица: (Ф.И.О. Собственника)*
Юридический адрес: *(Юридический адрес Управляющей организации)-Для Юр. лица*	Юридический адрес: *(Юридический адрес Собственника)-Для Юр. лица*Адрес: *(Адрес по прописке, по фактическому проживанию) -Для физ. лица*
ИНН/КПП: *(ИНН/КПП Управляющей организации)-Для Юр. лица*	ИНН/КПП: *(ИНН/КПП организации Собственника)-Для Юр. лица*Паспорт: *(Паспорт Собственника)-Для физ. лица*
ОГРН: *(ОГРН Управляющей организации)-Для Юр. лица*	ОГРН: *(ОГРН организации Собственника)-Для Юр. лица*Код подразделения: *(из паспорта)-Для физ. лица*
Р/с: *(Р/с Управляющей организации)-Для Юр. лица*	Р/с: *(Р/с организации Собственника)-Для Юр. лица*Место рождения: *(Место рождение Собственника)-Для физ. лица*
БИК: *(БИК Управляющей организации)-Для Юр. лица*	БИК: *(БИК организации Собственника)-Для Юр. лица* Телефон: *(телефон Собственника)-Для физ. лица*
К/с: *(К/с Управляющей организации)*	
Адрес электронной почты: *(Адрес электронной почты Управляющей организации)*	Адрес электронной почты: *(Адрес электронной почты Собственника)*
_____*/(Ф.И.О. представителя Управляющей организации)/***-***Для Юр. лица/*	_____*/(Ф.И.О. Собственника)***-***Для Физ. лица/*

Приложение № 4

к Договору управления многоквартирным домом

№ *(номер договора)* от *(«(число)» (месяц) 20(год) г. договора)*

Управляющему ООО УК «_____»

От_____

_____

Проживающего по адресу_____

_____

_____

Тел._____

Заявление

Прошу высылать счет на оплату услуг за жилое/нежилое помещение №_____, расположенное по адресу: г. Челябинск, ул._____ на электронный адрес: _____@_____.

(Дата)
(Подпись)
(Ф.И.О.)

Приложение № 5

к Договору управления многоквартирным домом

№ *(номер договора)* от *(«(число)» (месяц) 20(год) г. договора)*

<table>
<tr><td colspan="3">Наименование вариативного поля: «Тип помещения»</td></tr>
<tr><td>Вариант</td><td>Наименование варианта</td><td>Формулировка текста</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
Границы эксплуатационной ответственности
Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником устанавливаются
По электроснабжению:
<table>
<tr><th>Ответственность Управляющей организации.</th><th>Ответственность Собственника</th></tr>
<tr><td>Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, кабелей от внешних границ до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии</td><td>Индивидуальные (квартирные) приборы учета электрической энергии, внутриквартирные электрические сети и оборудование расположенное на этих сетях</td></tr>
</table>
По холодному и горячему водоснабжению:
<table>
<tr><th>Ответственность Управляющей организации.</th><th>Ответственность Собственника</th></tr>
<tr><td>Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, стояков, отводов от стояков, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков</td><td>Внутриквартирная разводка от первых запорно-регулировочных кранов, индивидуальные (квартирные) приборы учета горячей и холодной воды</td></tr>
</table>
По водоотведению:
</td></tr>
</table>

Ответственность Управляющей организации.	**Ответственность Собственника**
Внутридомовые инженерные системы водоотведения, состоящие, канализационных выпусков фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе	Внутриквартирная разводка от первых стыковых соединений и сантехническое оборудование

Наименование вариативного поля: «Тип системы отопления»

Вариант	Наименование варианта	Формулировка текста	
		По отоплению (теплоснабжению):	
		Ответственность Управляющей организации	**Ответственность Собственника**
Вариант 1.	Постоянная система отопления	Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. В ответственность Управляющей компании не входят находящиеся в квартирах обогревающие элементы системы отопления (радиаторы). Граница ответственности - на регулирующей и запорной арматуре, включая регулирующую и запорную арматуру, установленной перед обогревающими элементами системы отопления (радиаторами).	Находящиеся в квартирах обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые имеют отключающие устройства и расположены на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления. Граница ответственности - на регулирующей и запорной арматуре, установленной перед обогревающими элементами системы отопления (радиаторами).
		По отоплению (теплоснабжению):	
		Ответственность Управляющей организации	**Ответственность Собственника**

Вариант 1.	Жилое помещение	Вариант 2.	Поквартирная система отопления	Магистральные трубопроводы от внешних границ, вертикальные стояки и распределительные поквартирные коллекторы Внутридомовая система отопления мест общего пользования. Коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии, и другое оборудование, расположенное на этих сетях. Первая запорно-регулировочная арматура на отводах от распределительного коллектора в сторону квартиры.	Индивидуальные (квартирные) приборы учета тепловой энергии. Внутриквартирная разводка от первой запорно-регулировочной арматуры на отводах распределительного коллектора до приборов отопления и оборудование установленное на этих сетях. Приборы отопления.

Управляющая организация:	**Собственник:**
Для Юр. лица: (наименование Управляющей организации)	*Для Юр. лица: (наименование организации Собственника)Для физ. лица: (Ф.И.О. Собственника)*
Юридический адрес: *(Юридический адрес Управляющей организации)-Для Юр. лица*	Юридический адрес: *(Юридический адрес Собственника)-Для Юр. лица*Адрес: *(Адрес по прописке, по фактическому проживанию) -Для физ. лица*
ИНН/КПП: *(ИНН/КПП Управляющей организации)-Для Юр. лица*	ИНН/КПП: *(ИНН/КПП организации Собственника)-Для Юр. лица*Паспорт: *(Паспорт Собственника)-Для физ. лица*
ОГРН: *(ОГРН Управляющей организации)-Для Юр. лица*	ОГРН: *(ОГРН организации Собственника)-Для Юр. лица*Код подразделения: *(из паспорта)-Для физ. лица*
Р/с: *(Р/с Управляющей организации)-Для Юр. лица*	Р/с: *(Р/с организации Собственника)-Для Юр. лица*Место рождения: *(Место рождение Собственника)-Для физ. лица*
БИК: *(БИК Управляющей организации)-Для Юр. лица*	БИК: *(БИК организации Собственника)-Для Юр. лица* Телефон: *(телефон Собственника)-Для физ. лица*
К/с: *(К/с Управляющей организации)*	
Адрес электронной почты: *(Адрес электронной почты Управляющей организации)*	Адрес электронной почты: *(Адрес электронной почты Собственника)*
_____*I(Ф.И.О. представителя Управляющей организации)I-Для Юр. лица I*	_____*I(Ф.И.О. Собственника)-Для Физ. лица I*

Вариант 2.	Нежилое помещение	Границы эксплуатационной ответственности Прикладывается в формате pdf

Приложение № 6

к Договору управления многоквартирным домом

№ *(номер договора)* от *(«(число)» (месяц) 20(год) г. договора)*

Сведения об объекте

№ пп.	Адрес	Описание объекта	Доля собственности	Акт приема-передачи помещения	Свидетельство о регистрации права собственности	Кадастровый номер

Управляющая организация:	**Собственник:**
Для Юр. лица: (наименование Управляющей организации)	*Для Юр. лица: (наименование организации Собственника)Для физ. лица: (Ф.И.О. Собственника)*
Юридический адрес: *(Юридический адрес Управляющей организации)-Для Юр. лица*	Юридический адрес: *(Юридический адрес Собственника)-Для Юр. лица*Адрес: *(Адрес по прописке, по фактическому проживанию) -Для физ. лица*
ИНН/КПП: *(ИНН/КПП Управляющей организации)-Для Юр. лица*	ИНН/КПП: *(ИНН/КПП организации Собственника)-Для Юр. лица*Паспорт: *(Паспорт Собственника)-Для физ. лица*
ОГРН: *(ОГРН Управляющей организации)-Для Юр. лица*	ОГРН: *(ОГРН организации Собственника)-Для Юр. лица*Код подразделения: *(из паспорта)-Для физ. лица*
Р/с: *(Р/с Управляющей организации)-Для Юр. лица*	Р/с: *(Р/с организации Собственника)-Для Юр. лица*Место рождения: *(Место рождение Собственника)-Для физ. лица*
БИК: *(БИК Управляющей организации)-Для Юр. лица*	БИК: *(БИК организации Собственника)-Для Юр. лица* Телефон: *(телефон Собственника)-Для физ. лица*
К/с: *(К/с Управляющей организации)*	
Адрес электронной почты: *(Адрес электронной почты Управляющей организации)*	Адрес электронной почты: *(Адрес электронной почты Собственника)*
_____/*(Ф.И.О. представителя Управляющей организации)*/**-***Для Юр. лица*/	_____/*(Ф.И.О. Собственника)***-***Для Физ. лица*/

Приложение № 7

к Договору управления многоквартирным домом

№ *(номер договора)* от *(«(число)» (месяц) 20(год) г. договора)*

Форма Акта выполненных работ (услуг)

АКТ № ____ от «____» _____ 20__г.

Управляющая организация (Исполнитель):

_____

(наименование Управляющей организации (Исполнителя), в лице наименование должности Ф.И.О. в родительном падеже представителя фирмы, действующего на основании)

Собственник (Заказчик):

_____

(наименование организации Собственника (Заказчика), в лице наименование должности Ф.И.О. в родительном падеже представителя фирмы, действующего на основании)

Основание: Договор № ___ от «____» _____ 20__ г. Период оказания услуг:

№	Наименование товара, работы, услуги	Кол-во	Ед.	Цена	Сумма

Итого:

Без налога (НДС)/в том числе НДС (выбрать нужное)

Всего оказано услуг _____ на сумму_____руб.

Вышеперечисленные услуги выполнены полностью и в срок. Собственник (Заказчик) претензий по объёму, качеству и срокам оказания услуг не имеет.

Просим подписать акт выполненных работ в течении 3-х дней или предоставить мотивированный отказ, в противном случае акт считается подписанным.

Управляющая организация (Исполнитель)_____	Собственник (Заказчик) _____

Трехстороннее соглашение

к Договору управления многоквартирным домом

№ *(номер договора)* от *(«(число)» (месяц) 20(год) г. договора)*

г. Челябинск	*(«(число)» (месяц) 20(год) г. трехстороннего соглашения)*

для юр. лица (наименование организации Управляющей организации, в лице наименование должности Ф.И.О. в родительном падеже представителя фирмы, действующего на основании), именуемое в дальнейшем **"Управляющая организация"**, с одной стороны, и собственник, *для юр. лица (наименование организации Собственника, в лице наименование должности Ф.И.О. в родительном падеже представителя фирмы, действующего на основании),для физ. лица: (Ф.И.О. Собственника)*, именуемый(ая) в дальнейшем **"Собственник"**, и *для юр. лица (наименование организации Плательщик, в лице наименование должности Ф.И.О. в родительном падеже представителя фирмы, действующего на основании) для физ. лица: (Ф.И.О. Плательщика)*, именуемый в дальнейшем **"Плательщик"** с другой стороны, далее именуемые Сторонами, согласились о нижеследующем:

Учитывая взаимную заинтересованность в обеспечении платежных обязательств по Договору управления многоквартирным домом № *(номер договора, «(число)» (месяц) 20(год) г. договора)* на нежилое помещение *(№ нежилого помещения)*, общей площадью *(площадь нежилого помещения)*, кв.м., расположенного по адресу: *(адрес объекта – город, улица, № дома)*,

1. Собственник передает, а Плательщик принимает обязательства по оплате услуг, оказываемых Управляющей организацией, указанных в Договоре управления многоквартирным домом № *(номер договора, «(число)» (месяц) 20(год) г. договора)*

2. Оплата производится по выставленным счетам и актам выполненных работ

Управляющей организацией до *(дата произведения оплаты, число месяца следующего за истекшим)* числа месяца, следующего за истекшим. Управляющая организация зачисляет поступившие денежные средства от Плательщика в оплату по Договору управления многоквартирным домом № *(номер договора, «(число)» (месяц) 20(год) г. договора).*

3. В случае нарушения Плательщиком сроков внесения платежей, установленных Договором управления многоквартирным домом № *(номер договора, «(число)» (месяц) 20(год) г. договора)*, Управляющая организация вправе взыскать с Плательщика пени в размере, установленном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.В случае ненадлежащего исполнения Плательщиком обязанностей по оплате услуг по Договору управления многоквартирным домом № *(номер договора, «(число)» (месяц) 20(год) г. договора)*, возложенных на него данным Соглашением, гарантом их исполнения и непосредственным плательщиком становится Собственник.

5.Настоящее соглашение будет расторгнуто в одностороннем порядке, в случае неоднократного нарушения сроков оплаты (двух периодов платежа) или по письменному уведомлению одной из сторон.

6.На дату заключения настоящего соглашения задолженность Собственника в пользу Управляющей организации по Договору управления многоквартирным домом № *(номер договора, «(число)» (месяц) 20(год) г. договора)*

составляет *(величина задолженности на момент заключения Соглашения)* руб.

7.Соглашение составлено на двух листах, в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. По одному экземпляру для каждой стороны.

8.Настоящее соглашение вступает в силу с *(дата вступления в силу соглашения)* и действует до *(срок действия соглашения)*

Адреса и банковские реквизиты:

Управляющая организация:	**Собственник:**
Для Юр. лица: (наименование Управляющей организации)	*Для Юр. лица: (наименование организации Собственника)Для физ. лица: (Ф.И.О. Собственника)*
Юридический адрес: *(Юридический адрес Управляющей-организации)-Для Юр. лица*	Юридический адрес: *(Юридический адрес Собственника)-Для Юр. лица*Адрес: *(Адрес по прописке, по фактическому проживанию) -Для физ. лица*
ИНН/КПП: *(ИНН/КПП Управляющей организации)-Для Юр. лица*	ИНН/КПП: *(ИНН/КПП организации Собственника)-Для Юр. лица*Паспорт: *(Паспорт Собственника)-Для физ. лица*
ОГРН: *(ОГРН Управляющей организации)-Для Юр. лица*	ОГРН: *(ОГРН организации Собственника)-Для Юр. лица*Код подразделения: *(из паспорта)-Для физ. лица*
Р/с: *(Р/с Управляющей организации)-Для Юр. лица*	Р/с: *(Р/с организации Собственника)-Для Юр. лица*Место рождения: *(Место рождение Собственника)-Для физ. лица*
БИК: *(БИК Управляющей организации)-Для Юр. лица*	БИК: *(БИК организации Собственника)-Для Юр. лица* Телефон: *(телефон Собственника)-Для физ. лица*
К/с: *(К/с Управляющей организации)*	
Адрес электронной почты: *(Адрес электронной почты Управляющей организации)*	Адрес электронной почты: *(Адрес электронной почты Собственника)*
_____/*(Ф.И.О. представителя Управляющей организации)*/**-***Для Юр. лица*/ **МП**	_____/*(Ф.И.О. Собственника)***-***Для Физ. лица*/ **МП**

Плательщик:
Для Юр. лица: (наименование организации Плательщика)Для физ. лица: (Ф.И.О. Плательщика)
Юридический адрес: *(Юридический адрес Плательщика)-Для Юр. лица*Адрес: *(Адрес по прописке, по фактическому проживанию) -Для физ. лица*
ИНН/КПП: *(ИНН/КПП организации Плательщика)-Для Юр. Лица*Паспорт: *(Паспорт Плательщика)-Для физ. лица*
ОГРН: *(ОГРН организации Плательщика)-Для Юр. лица*Код подразделения: *(из паспорта)-Для физ. лица*
Р/с: *(Р/с организации Плательщика)-Для Юр. лица*Место рождения: *(Место рождение Плательщика)-Для физ. лица*
БИК: *(БИК организации Плательщика)-Для Юр. лица* Телефон: *(телефон Плательщика)-Для физ. лица*
Адрес электронной почты: *(Адрес электронной почты Плательщика)*_____/*(Ф.И.О. Плательщика, представителя Плательщика)*/**-***Для Юр. лица*/ **МП**