

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом
(г. Пенза, улица Ладожская, дом №126)

город Пенза

« _____ » _____ 2015 года

В целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг, -

Общество с ограниченной ответственностью «ЛИДЕР-СЕРВИС» (ООО «ЛИДЕР-СЕРВИС»), ОГРН1155836000760, в лице Генерального директора Станкевича Ивана Евгеньевича, действующего на основании Устава и решения Общего собрания собственников (правообладателей) помещений многоквартирного дома, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и собственник (правообладатель) помещения, расположенного по адресу: г. Пенза, улица Ладожская, дом № 126, кв. № _____ на основании _____

(документы, подтверждающие право на помещении),

_____ (ФИО собственника),
именуемый (-ая) в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Термины, используемые в договоре

1.1. В рамках настоящего договора стороны используют следующие термины:

1) **Собственник (правообладатель)** – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме подтверждено в установленном законом порядке. Собственник (правообладатель) несет бремя содержания данного помещения и общего имущества в многоквартирном доме.

2) **Пользователи помещений** – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, иные лица, пользующиеся жилыми и/или нежилыми помещениями на основании договоров найма, аренды, либо по иным законным основаниям.

3) **Многokвартирный дом** – жилой дом, расположенный по адресу: г. Пенза, улица Ладожская, дом № 126.

4) **Постановление** - Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006г. №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

4) **Общее имущество в многоквартирном доме** определяется в соответствии с действующим законодательством (ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Состав общего имущества многоквартирного дома и около домовоей территории, в отношении которого будет осуществляться управление (указан в **Приложение 1**), это общее имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие 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.

2. Общие положения

2.1. Настоящий договор заключен на основании законодательства Российской Федерации, в том числе ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник, не использующий принадлежащее ему помещение (независимо от причин), обязан вносить плату за помещение и коммунальные услуги в порядке и сроки, установленные настоящим договором и действующим законодательством.

2.3. Если Собственник нежилого помещения или иное лицо, использующее нежилое помещение на

законных основаниях, имеет договоры с Управляющей организацией и (или) ресурсоснабжающей организацией на долевое участие в содержании общего имущества многоквартирного дома и (или) поставки коммунальных ресурсов (предоставления коммунальных услуг), то настоящий договор распространяет свое действие на отношения сторон, не урегулированные перечисленными договорами.

3. Предмет договора

3.1 Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Пенза, улица Ладожская, дом № 126, а также осуществление в интересах собственника организации взаимодействия с поставщиками следующих коммунальных услуг:

- а) отопление и горячее водоснабжение (подогрев);
 - б) холодное водоснабжение и водоотведение;
 - в) электроснабжение;
 - г) сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов;
 - д) техническое обслуживание и диспетчеризация лифтового оборудования;
 - е) техническое обслуживание оборудования и автоматики индивидуального теплового пункта и узлов учета тепловой энергии и холодного водоснабжения;
 - ж) техническое обслуживание систем ограничения доступа (домофон, шлагбаум);
- и иные коммунальные и жилищные услуги, в случае заключения специализированной организацией с Управляющей организацией, договора на поставку соответствующих услуг, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом и создания благоприятных и безопасных условий проживания.

Указанные в настоящем пункте работы и услуги предоставляются Собственникам (а также пользователям помещений) за их счет в объеме и на условиях, установленных настоящим договором.

3.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в **Приложении 1** к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

4. Права и обязанности Управляющей организации

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. От имени Собственника осуществлять мероприятия, связанные с приемом-сдачей дома в эксплуатацию, прием в управление мест общего пользования и инженерных коммуникаций и заключением договоров на поставку коммунальных ресурсов с организациями-поставщиками. В течение установленного гарантийного срока, установленного Застройщиком на многоквартирный дом, представлять интересы Собственника по вопросам устранения недостатков выявленных в процессе эксплуатации.

4.1.2. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации. Обеспечивать надлежащее состояние общего имущества в многоквартирном доме с учетом акта разграничения ответственности за внутриквартирное инженерное оборудование, являющегося неотъемлемой частью договора (**Приложение 4**);

4.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и другие разрешительные документы оказывать услуги по техническому обслуживанию и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с **Приложением 2** к настоящему Договору;

4.1.4. Организовать взаимодействие с поставщиками коммунальных услуг, обеспечить Собственнику предоставление жилищно-коммунальных услуг, указанных в п. 3.1. настоящего договора, для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии. Стороны договорились, что предоставление коммунальных услуг осуществляется специализированными организациями-поставщиками коммунальных услуг на основании отдельных договоров, которые заключаются Управляющей организацией по поручению Собственников многоквартирного дома;

4.1.5. Организовать ведение лицевых счетов Собственников по начислению им платы (расчет, начисление, перерасчет, получение платежей) в соответствии с разделом 6 настоящего договора. Обеспечить выдачу Собственникам платежных документов (путем помещения их в почтовые ящики) для внесения платы за помещение и коммунальные услуги не позднее восемнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

4.1.6. Контролировать своевременное внесение Собственниками платежей;

4.1.7. Осуществлять организацию финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирным домом;

4.1.8. В соответствии со своей компетенцией, осуществлять рассмотрение предложений, обращений,

заявлений и жалоб Собственника и пользователей помещений; давать письменные ответы, по существу поставленных в обращении вопросов в установленные законодательством сроки; принимать меры, направленные на восстановление законных прав и интересов Собственника и пользователей помещений.

4.1.9. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

4.1.10. Организовать в многоквартирном доме осуществление работы по приему и передаче в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и месту жительства, подготовку и выдачу необходимых справок и копий документов Собственникам в установленном порядке.

4.1.11. В установленном законом порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по многоквартирному дому, составление отчетности.

4.1.12. В установленном законом порядке предоставлять Собственникам отчет о выполнении договора управления за год в течение первого квартала следующего года;

4.1.13. Представлять интересы Собственника перед третьими лицами по вопросам, связанным с исполнением своих обязательств по настоящему договору;

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома;

4.2.2. Принимать от Собственников плату за помещение и коммунальные услуги или поручать это уполномоченной организации;

4.2.3. В соответствии с законодательством организовать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещении Собственника, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб;

4.2.4. В любое время организовать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета;

4.2.5. В установленном законодательством порядке взыскивать с Собственника задолженность по оплате за помещение и коммунальные услуги, пени, а также убытков, причиненных Управляющей организации несвоевременной и (или) неполной оплатой за выполненные работы и оказанные услуги, в том числе в порядке приказного судопроизводства в соответствии с положениями главы 11 Гражданского процессуального Кодекса Российской Федерации, с возмещением затрат Управляющей организации, связанных со взысканием задолженности;

4.2.6. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации или работников аварийных служб.

4.2.7. Использовать сведения, относящиеся к предмету и Сторонам настоящего договора, для создания электронных баз данных, собственником которых является Управляющая организация, а также обрабатывать (в т.ч. с привлечением третьих лиц) персональные данные Собственника и пользователей помещений, исключительно в целях исполнения настоящего договора;

4.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и актами органов местного самоуправления г. Пензы, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

5. Права и обязанности Собственника

5.1. Собственник обязуется:

5.1.1. Заключить письменный договор с Управляющей организацией в течение месяца с момента принятия такого решения общим собранием собственников и предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о государственной регистрации права собственности на соответствующее помещение (помещения);

5.1.2. Использовать помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации. Обеспечить сохранность помещения и поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирного дома, Правила содержания общего имущества Собственников в многоквартирном доме и придомовой территории. Соблюдать правила содержания домашних животных. Соблюдать права и законные интересы других Собственников.

5.1.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на данное имущество путем внесения платы за содержание и

текущий ремонт помещения.

Ежемесячно вносить плату за помещение и коммунальные услуги не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным;

5.1.4. При внесении платы за помещение и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных настоящим договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.1.5. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос и переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления и согласования с Управляющей организацией,

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети,

в) **не вносить изменения в систему отопления** без письменного разрешения Управляющей организации.

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

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

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

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

з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома,

и) не использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки без согласования с Управляющей организацией в установленном порядке,

к) не проводить работы по ремонту, переустройству и перепланировке помещения без согласования с Управляющей организацией в установленном порядке;

5.1.6. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения своевременно организовывать вывоз крупногабаритного мусора и строительных отходов самостоятельно и за свой счет.

5.1.7. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

а) о количестве граждан, проживающих в помещениях совместно с Собственником помещений, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих,

б) о смене Собственника, а именно: сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права, представив при этом все необходимые документы, рассчитаться с Управляющей организацией по предъявленной им плате за помещение и коммунальные услуги, иной задолженности в полном объеме;

5.1.8. Обеспечить свободный доступ к элементам общего имущества, расположенных в принадлежащем собственнику помещении (квартире), для проведения работ, указанных в **Приложении 2** к настоящему договору, и работ по ликвидации аварий;

5.1.9. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг в рамках исполнения настоящего договора;

5.1.10. Своевременно осуществлять проверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления в порядке, установленном Постановлением. Своевременно предоставлять Управляющей организации показания приборов учета;

5.1.11. Одновременно с заключением настоящего договора сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны, контактные телефоны членов семьи, доверенных лиц, уполномоченных Собственником представлять его интересы, с целью обеспечения оперативного прибытия кого-либо из перечисленных в данном пункте лиц для проведения мероприятий, связанных с устранением возможных аварийных ситуаций. Ознакомить всех пользователей помещений, дееспособных граждан с условиями договора;

5.1.12. Возместить понесенные Управляющей организацией убытки, допущенные по доказанной вине Собственника и/или пользователей помещений.

5.2. Собственник вправе:

5.2.1. Предоставлять свои помещения в наем, аренду с учетом требований действующего законодательства.

5.2.2. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5.3. В отношении других прав и обязанностей стороны руководствуются действующим законодательством, иными нормативно-правовыми актами, актами органов местного самоуправления г. Пензы.

6. Платежи по договору

6.1. Плата за помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- плату за содержание и ремонт помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В данную плату не включается взнос на капитальный ремонт.

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за:

а) отопление и горячее водоснабжение (подогрев);

б) холодное водоснабжение и водоотведение;

в) электроснабжение;

г) сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов;

д) техническое обслуживание и диспетчеризация лифтового оборудования;

е) техническое обслуживание оборудования и автоматики индивидуального теплового пункта и узлов учета тепловой энергии и холодного водоснабжения;

ж) техническое обслуживание систем ограничения доступа (домофон, шлагбаум);

и иные коммунальные и жилищные услуги в случае заключения специализированной организацией с Управляющей организацией договора на поставку соответствующих услуг.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в установленном законом порядке на общем собрании собственников с учетом предложений Управляющей организации и указывается в **Приложении 3**, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

6.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения может быть изменен в течение срока действия данного договора по решению общего собрания собственников с учетом предложений Управляющей организации.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещении, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Постановлением. А при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом власти города Пензы и в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.5. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные п.5.1.3 и п. 5.1.4. сроки основания платежного документа. В случае предоставления платежного документа позднее определенной даты оплата может быть внесена с задержкой на срок задержки получения соответствующего платежного документа.

6.6. Размер платы за помещение и коммунальные услуги может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

6.7. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета этих услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Постановлением. При этом плата за техническое обслуживание взимается в полном объеме, независимо от вышеуказанных обстоятельств.

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

6.9. При предоставлении работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту помещения, коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы изменяется в порядке, установленном Постановлением.

6.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

6.11. 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, Собственник обязан оплатить их стоимость Управляющей организации.

6.12. Виды работ и услуг Управляющей организации, предусмотренные **Приложением 6** к настоящему договору, выполняются за отдельную плату по взаимной договорённости сторон.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

7.2. При нарушении Собственником условий настоящего договора последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, в том числе в части возмещения убытков.

7.3. В любом случае Управляющая организация не несет ответственности за сохранность имущества находящегося в помещениях, принадлежащих Собственнику, а также любого имущества оставленного в местах общего пользования.

7.4. При нарушении п. 5.1.5 п.п. в) настоящего договора, который запрещает **вносить изменения в систему отопления** без письменного разрешения Управляющей организации и без заключения отдельного договора на осуществление технического надзора, - Собственник обязан за свой счет и в сроки согласованные с Управляющей организацией **восстановить исходное состояние системы отопления**; возместить Управляющей организации и третьим лицам все **убытки**, нанесенные действиями Собственника; выплатить Управляющей организации **штраф** равный десятикратному минимальному размеру оплаты труда, действующему на момент нарушения.

8. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

8.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником путем:

8.1.1. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;

8.1.2. составления актов о нарушении условий договора;

8.1.4. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

8.2. В случаях некачественного оказания услуг и неудовлетворительного выполнения работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме по требованию любой из сторон договора составляется Акт о нарушении условий договора. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В случае причинения вреда имуществу стороны подписывают дефектную ведомость.

8.3. Акт о нарушении условий договора составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (в обязательном порядке), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт подписывается членами комиссии.

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

8.5. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (соседей, представителей общественности). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику помещения (члену семьи Собственника) под расписку.

9. Порядок изменения и расторжения договора

9.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе Собственника в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего договора;
- б) по инициативе Управляющей организации в случае, если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не несет ответственности.

В случае расторжения договора по инициативе Управляющей организации она должна уведомить об этом Собственника не позднее, чем за два месяца до расторжения.

9.1.2. По соглашению сторон.

9.1.3. В судебном порядке.

9.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации в установленном законом порядке.

9.2. Расторжение договора не освобождает Собственника от выполнения обязательств по оплате имеющейся задолженности Управляющей организации, возникшей в период действия настоящего договора.

9.3. Изменение условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10. Срок действия договора

10.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

10.2. Договор заключен на 3 (три) года.

10.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

11. Форс-мажор

11.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

11.2. 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.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

12. Особые условия

12.1. 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 в установленном законом порядке.

12.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

12. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома.
2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.
3. Размер платы за помещение и коммунальные услуги.
4. Акт разграничения ответственности за внутриквартирное инженерное оборудование.
5. Правила проведения ремонтно-строительных работ.
6. Виды работ и услуг, которые выполняются Управляющей организацией по заказам и за счет средств

Состав общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:	
	технический этаж	
	лестничные клетки	
	чердак	
	технический подвал	
	машинное лифтовое помещение, лифтовые шахты	
	тех. подполье	
	мусоропроводные камеры	
	колясочные	
	пожарные проходы	
2.	Крыша	
3.	Несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	
	фундамент	
	несущие стены	
	плиты перекрытий	
	балконные и иные плиты	
4.	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
	окна помещений общего пользования	
	двери помещений общего пользования	
	ограждения лестничных маршей	
	парапеты	
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
	система трубопроводов:	
	холодного водоснабжения, включая:	
	- стояки	
	- регулирующая и запорная арматура относящаяся к общему имуществу МКД	
	- розлив	
	общедомовые приборы учета	
	водоотведения, включая:	
	- стояки	
	- розлив	
	центрального отопления, включая:	
	- стояки	
	- обогревающие элементы	
	- регулирующая и запорная арматура, относящаяся к общему имуществу МКД	
	- верхний розлив	
	- нижний розлив	
	- общедомовые приборы учета	
	горячее водоснабжение, включая:	

	- стояки	
	- верхний розлив	
	- нижний розлив	
	- регулирующая и запорная арматура, относящаяся к общему имуществу МКД	
	- общедомовые приборы учета	
	система электрических сетей, включая:	
	-вводно-распределительные устройства	
	-этажные щитки и шкафы	
	-осветительные установки помещений общего пользования	
	-силовые установки	
	-электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии	
	-общедомовые приборы учёта	
	мусоропроводы	
	механическое оборудование, включая:	
	-лифты	
	-система пожаротушения и дымоудаления	
	-система пожарной сигнализации	
6.	Земельный участок с элементом озеленения и благоустройства расположенных на нем.	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № от

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома

1. Содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома:

● **Фундаменты:**

заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;
восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;
устройство и ремонт вентиляционных продухов.

● **Стены и фасады:**

отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен ;
снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации;

● **Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:**

заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;
восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы;
устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

● **Полы:**

замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему имуществу дома (подъезд, лестничная клетка).

● **Внутренняя отделка:**

восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами, в местах общего пользования;
все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках и др.).

● **Перекрытия:**

заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;
заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.
ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов;
восстановление и устройство новых переходов на чердаках, в тех.подполье, в подвалах через трубы отопления, вентиляционных коробов.

● **Крыши и водосточные системы:**

уборка мусора и грязи с кровли — ежеквартально;
удаление снега и наледи с кровель — по мере необходимости;
прочистка внутреннего водостока от засорения — по мере необходимости;

● **Оконные и дверные заполнения:**

укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;
закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки.

● **Санитарная уборка жилого фонда:**

влажное подметание лестничных площадок и маршей 1 этажа - по мере необходимости, **но не реже двух раз в неделю;**
влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 1-го этажа - по мере необходимости, **но не реже двух раз в месяц;**
мытьё пола кабины лифта - по мере необходимости;
мытьё лестничных площадок и маршей - по мере необходимости, **но не реже одного раза в месяц;**
мытьё окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков - один раз в год (весной);

● **Санитарная очистка придомовой территории:**

уборка контейнерных площадок - ежедневно;
очистка урн от мусора - ежедневно;
холодный период:
уборка от снега и наледи пешеходных дорожек и тротуаров — по мере необходимости;
посыпка территории противогололедными составами и материалами — по мере необходимости;

теплый период:

подметание территории - по мере необходимости, но не реже двух раз в неделю;
уборка газонов - по мере необходимости;
выкашивание газонов - 1 раз в месяц.

● **Внешнее благоустройство:**

укрепление указателей улиц - по мере необходимости;

установка (по мере необходимости) и окраска (2 раза в год) урн;
устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав - по мере необходимости;
погрузка и разгрузка травы, листьев, веток - по мере необходимости.

2. Обслуживание и ремонт общих внутридомовых коммуникаций

2.1. Техническое обслуживание и текущий ремонт общих коммуникаций

● Центральное отопление:

консервация и расконсервация систем центрального отопления;
регулировка кранов, вентилей и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
регулировка и набивка сальников;
уплотнение сгонов;
очистка от накипи запорной арматуры;
отключение и ремонт радиаторов при их течи;
очистка грязевиков воздухооборников, вантузов;
слив воды и наполнение водой системы отопления;
ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях.

● Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных.
уплотнение сгонов;
временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;
консервация и расконсервация поливочной системы;
утепление трубопроводов;
прочистка дренажных систем;
проверка исправности канализационной вытяжки;
прочистка канализационных стояков;
проветривание канализационных колодцев;
прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев;
утепление трубопроводов в технических подпольях;

● Электроснабжение:

замена перегоревших ламп в подъездах на первом этаже;
замена перегоревших ламп при входах в подъезд, в подвалах, технических этажах, в помещениях машинного зала, ИТП и водомерного узла;
укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;
прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;
ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;
снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков;

● Вентиляция:

проверка работоспособности.

2.2. Аварийное обслуживание общих коммуникаций:

● водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

ремонт и установка бандажей на трубопроводе;
ликвидация засора канализационных труб до первого колодца;
выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;

● центральное отопление:

ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;
ликвидация течи труб, арматуры и нагревательных приборов;
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;

● электроснабжение

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

Приложение 3 к договору № _____
управления многоквартирным домом
по адресу:
г. Пенза, улица Ладожская, дом № 126,
от « ____ » _____ 2014 года

Размер платы за помещение и коммунальные услуги

№ п/п	Наименование мероприятий и услуг	Стоимость услуг на 1 м ² площади квартиры (руб.) в месяц
1	Содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома, в том числе:	20,87
1.1	Конструктивные элементы здания	2,73*
1.2	Дома, оборудованные сетями централизованного отопления	1,94*
1.3	Дома, оборудованные сетями горячего водоснабжения	1,67*
1.4	Дома, оборудованные сетями холодного водоснабжения	0,76*
1.5	Дома, оборудованные канализацией	0,74*
1.6	Дома, имеющие электрические сети	0,76*
1.7	Дома, оборудованные лифтом с 24-часовой работой лифта	4,65*
1.8	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	3,18**
1.9	Придомовая территория	3,26*
1.10	Тех.обслуживание установок пожарной сигнализации	1,18**
2	Коммунальные услуги, в том числе:	***
2.1	Отопление	***
2.2	Горячее водоснабжение	***
2.3	Холодное водоснабжение	***
2.4	Водоотведение	***
2.5	Электроснабжение	***
2.6	Техническое обслуживание и диспетчеризация лифтового оборудования	***
2.7	Сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	***
2.8	Техническое обслуживание систем ограничения доступа (домофон, шлагбаум)	***
2.9	Техническое обслуживание оборудования и автоматики индивидуального теплового пункта и узлов учета тепловой энергии и холодного водоснабжения	***
2.10	Техническое обслуживание, текущий и аварийный ремонт коммуникаций не входящих в обязательный перечень содержания и ремонта общего имущества жилого дома (в случае необходимости)	***

* Стоимость определена на основании Постановления администрации города Пензы 18 марта 2014 г. № 277 «Об установлении размера платы за жилое помещение...», в зависимости от перечня жилищных услуг, и подлежит автоматическому изменению в случае всех последующих изменений, исправлений, дополнений и т.д. вышеназванного постановления, если иное решение не будет принято в рамках действующего законодательства.

** Стоимость определяется на основании имеющейся договоренности на поставку определенного вида коммунального ресурса или техническому обслуживанию коммуникаций заключаемого с ресурсоснабжающей или специализированной организацией.

*** Стоимость будет определена на основании договора на поставку определенного вида коммунального ресурса или техническому обслуживанию коммуникаций заключаемого с ресурсоснабжающей или специализированной организацией.

Приложение 4 к договору № _____
управления многоквартирным домом
по адресу:
г. Пенза, улица Ладожская, дом № 126
от « ____ » _____ 2014 года

**Акт
разграничения ответственности за инженерное оборудование внутри помещения (жилого/нежилого)***

№ п/п	Ответственность сторон	
	Управляющая организация	Собственник (правообладатель)
1	Системы горячего и холодного водоснабжения: до первых входных вентилей сетей коммуникаций помещения	Системы горячего и холодного водоснабжения: после входных вентилей сетей коммуникации помещений, включая сами вентиля
2	Системы теплосети: до вентилей и переходных сгонов на нагревательные приборы помещения	Системы теплосети: после вентилей и переходных сгонов на нагревательные приборы помещения, включая сами вентиля
3	Внутридомовые электросети: - до индивидуальных приборов учета электрической энергии - до индивидуальных переключателей	Внутридомовые электросети: - после индивидуальных приборов учета электрической энергии, включая индивидуальные приборы учета - после индивидуальных переключателей, включая индивидуальные переключатели
4	Общий канализационный стояк	От первого канализационного раструба стояка и разводка по помещению
		Примечание: Все вышеперечисленное оборудование принадлежит Собственнику (правообладателю) на праве собственности и за его сохранность и надлежащее использование отвечает он лично.

**Для собственников жилых помещений (квартир) и нежилых помещений.*

Правила проведения ремонтно-строительных работ

1. Собственник (правообладатель) приступает к подготовке и проведению ремонтно-строительных работ в помещении после подписания акта приема-передачи помещения и заключения договора управления с ООО «ЛИДЕР-СЕРВИС».
2. Отделку и обустройство помещения Собственник (правообладатель) производит за свой счет.
3. Если Собственник решил воспользоваться своим правом совершить переустройство и перепланировку помещения, то перед началом строительных работ Собственник (правообладатель) обязан согласовать производство работ у главного инженера Управляющей организации ООО «ЛИДЕР-СЕРВИС», представив разрешительные документы, оформленные в соответствии с действующим законодательством.
3. Организации, индивидуальные предприниматели и физические лица, привлеченные Собственником (правообладателем) для производства работ, несут полную ответственность за соблюдение требований безопасности.
4. Ответственность за ущерб, причиненный привлеченными лицами общему имуществу многоквартирного дома и/или имуществу третьих лиц, несет Собственник (правообладатель) в соответствии с действующим законодательством.
5. При проведении ремонтно-строительных работ **запрещается:**
 - изменять цвет окон, балконных ограждений и дверей, выходящих на фасад, а также цвет фасадных стен;
 - складировать стройматериалы (в т.ч. песок, гравий, щебень, грунт), инструменты и отходы и строительный мусор на общественной территории многоквартирного дома (складирование и работы со строительными материалами производятся в помещении, принадлежащем Собственнику (правообладателю)).
 - складировать, выбрасывать отходы и мусор от производства работ на общественной территории многоквартирного дома.
 - производить строительные и отделочные работы, связанные с повышенным уровнем шума в период до 8.00 и после 22.00.
6. Осуществлять вывоз крупногабаритного мусора и строительных отходов самостоятельно и за свой счет
7. В случае невыполнения Собственником (правообладателем) настоящих Правил он несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством.

С настоящими Правилами ознакомлен, обязуюсь их выполнять.

Собственник (правообладатель) _____ (подпись)

Виды работ и услуг, которые выполняются Управляющей организацией по заказам и за счет средств собственников, за отдельную плату по взаимной договорённости

1. Сантехнические работы:

устранение засоров канализации в квартире;
прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехприбора до стояка;
смена вентильной головки кранов смесителей;
смена смесителя для умывальника;
то же, для ванн с гибким шлангом;
замена умывальников, моек, раковин, полотенцесушилок;
ремонт смывного бачка со сменой устройств;
установка запорной арматуры к смывному бачку; замена смывного бачка;
замена унитазов всех видов;
смена смывной трубы;
установка кронштейнов под санитарные приборы;
восстановление гидроизоляции в санузлах и ванных комнатах;
и др.

2. Электромонтажные работы:

смена неисправного выключателя для открытой проводки;
то же, штепсельной розетки;
смена выключателя для скрытой проводки с пробивкой гнезд;
то же, штепсельной розетки;
смена неисправного потолочного или настенного патрона;
демонтаж щитка со счетчиком;
установка щитка для электросчетчика;
установка однофазного электросчетчика;
прокладка электропроводки;
ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру;
снятие неисправных выключателей или переключателей;
замена электрических и газовых плит
и др.

3. Столярные и стекольные работы:

ремонт оконных заполнений;
ремонт дверных заполнений;
смена неисправных оконных ручек;
смена неисправных дверных замков;
смена неисправных дверных ручек;
укрепление дверных и оконных коробок;
ремонт конструкций полов;
ремонт конструкций перегородок;
ремонт покрытий полов (дощатых, паркетных, из линолеума, плитки ПВХ);
и др.

4. Отделочные работы:

оштукатуривание стен, потолков, откосов по бетонной, кирпичной и деревянной поверхностям;
окраска потолков, откосов, оконных переплетов, дверных полотен;
окраска лоджий, этажеров балконов; оклейка стен обоями;
ремонт, восстановление частями облицовки стен ванных комнат и кухонь керамической (пластмассовой) плиткой;
то же, на полах;
и др.