

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом между
«Управляющей компанией» и
«Собственником» жилого помещения.

ЗАО «Управляющая компания «РЭМП Верх-Исетского района», именуемая в дальнейшем «Управляющая Компания», в лице Генерального директора Курленко Геннадия Викторовича, действующего на основании Устава и решения Общего Собрания Собственников многоквартирного дома

(Протокол № _____ от « _____ » 2006 г.)

и действующий от своего имени Собственник жилого помещения по адресу: г.Екатеринбург,

ул. _____ дом № _____

имеющий право (долю в праве) собственности на жилое помещение, что подтверждается правоустанавливающими документами на жилое помещение, (Ф.И.О. Собственника, список и реквизиты жилого помещения указаны в Приложении № 1 к договору), и долю в праве собственности на общее имущество

многоквартирного дома, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. «Управляющая Компания» по заданию «Собственника» обязуется в течение срока, установленного настоящим договором за плату осуществлять управление многоквартирным домом, в котором находится помещение Собственника, расположенным по адресу: г.Екатеринбург, ул. _____ дом № _____ (далее «Дом»), в том числе оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, предоставлять «Собственнику» коммунальные услуги, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества дома указан в Приложении № 2 к настоящему договору, являющимся его неотъемлемой частью.

1.3. Передача «Собственником» функций по управлению жилым домом не влечет перехода права собственности от него к «Управляющей Компании».

1.4. «Управляющая Компания» в своей деятельности руководствуется Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170, Правилами предоставления коммунальных услуг, иными законами и нормативными актами РФ и органов местного самоуправления.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

2.1. «Управляющая Компания» обязуется:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее 30 дней со дня его подписания.

2.1.2. Предоставлять «Собственнику» коммунальные услуги, согласно Приложению № 3 к договору, надлежащего качества, безопасные для жизни и здоровья, не причиняющие вреда имуществу в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.3. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома с соблюдением требований, установленных действующим законодательством. и настоящим договором.

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту дома, сроки их выполнения устанавливаются в Приложении № 4, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.1.4. Выносить, в случае необходимости, на рассмотрение Общего Собрания Собственников, предложение о проведении капитального ремонта имущества дома.

В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для выполнения капитального ремонта;
- общая стоимость работ по капитальному ремонту;
- сроки проведения работ по капитальному ремонту;
- порядок финансирования капитального ремонта;

- сроки возмещения расходов **«Управляющей Компании»** на капитальный ремонт и размеры их оплаты **«Собственниками»** помещений;
 - прочие условия, связанные с проведением капитального ремонта;
- 2.1.5. Осуществлять капитальный ремонт общего имущества дома в объеме и сроки, определенные решением **Общего Собрания Собственников** помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора и в пределах накопленных на расчетном счете **«Управляющей Компании»** средств, перечисленных собственниками помещений дома на капитальный ремонт.
- 2.1.6. Выполнять работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение **«Собственника»** и не относящееся к общему имуществу, за отдельную плату по заявке **«Собственника»** в соответствии с заключенным с ним отдельным договором на выполнение таких работ.
- 2.1.7. В течение 60 дней со дня заключения настоящего договора составить Акт о техническом состоянии дома и принять от **«Собственника»** перечень документов, согласно п.п. 2.2.1 договора.
- 2.1.8. За 30 дней до окончания срока действия настоящего договора, передать техническую и иную документацию на данный, многоквартирный дом, материалы общих собраний собственников и иные, связанные с управлением таким домом, документы, вновь выбранной **«Управляющей Компании»**, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении **Общего Собрания Собственников** (если такой собственник не указан, то любому собственнику помещений в доме).
- 2.1.9. Ежегодно предоставлять на **Общем Собрании Собственников** отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год в порядке, предусмотренном условиями договора.
- 2.1.10. Принимать заявки от **«Собственника»** об устранении неисправностей на общем имуществе дома по телефонам аварийной службы согласно территориальной принадлежности (круглосуточно) и обеспечить их выполнение.
- 2.1.11. Принимать от **«Собственника»** заявки об устранении неисправностей за отдельную плату на имуществе **«Собственника»**, не относящемся к общему имуществу дома, по телефону 233-24-45 аварийной диспетчерской службы, круглосуточно, согласно территориальной принадлежности и обеспечить их выполнение.
- 2.1.12. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность в том числе:
- оформлять техническую, финансовую и иную документацию на общее имущество;
 - составлять и вести учет паспорта готовности и акта готовности общего имущества дома к эксплуатации в зимних условиях;
 - разрабатывать, выносить на рассмотрение **Общего Собрания Собственников** помещений дома и реализовывать программы ресурсосбережения;
 - заключать от своего имени и за счет Собственника договоры на поставку **«Собственнику»** энергоресурсов и иных жилищно-коммунальных услуг, необходимых 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;
 - заключать от своего имени и за счет Собственника договоры с ЕМУП «ЕРЦ» о выполнении работ по начислению, сбору, перерасчету и перечислению платы **«Собственника»** за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги и т.д. поставщикам ресурсов и **«Управляющей Компании»**;
 - предоставлять в ЕМУП «ЕРЦ» сведения о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, для изменения платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством РФ;
 - предоставлять в ЕМУП «ЕРЦ» сведения об оказании услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполненных с ненадлежащим качеством или с перерывами, превышающими, установленную продолжительность, для изменения платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном Правительством РФ;
 - вести учет по изменению статуса помещений;
 - планировать финансовые ресурсы, обеспечивающие надлежащую эксплуатацию и содержание жилищного фонда и инженерной инфраструктуры;
 - представлять в государственных, муниципальных организациях и учреждениях, судебных органах, перед другими юридическими и физическими лицами, интересы **«Собственника»**, связанные с управлением жилищным фондом;
 - рассматривать обращения, жалобы, претензии **«Собственника»** о ненадлежащем исполнении настоящего договора в течении 1 месяца со дня обращения;
 - выполнять работу по взысканию задолженности за жилое (нежилое) помещение и (или) коммунальные услуги с **«Собственника»** помещения дома;
 - принимать меры по защите интересов **«Собственника»** от действий иных собственников помещений дома, в случае нарушения ими правил пользования жилым помещением, правил содержания общего имущества многоквартирного дома, выполнением переустройства, перепланировки без согласования в установленном порядке и др.;

- информировать «Собственника» об ограничении, прекращении предоставления коммунальных услуг при производстве ремонтных работ, опрессовок, адресах и телефонах аварийно-диспетчерских служб, размерах тарифов на коммунальные услуги, нормативах потребления коммунальных услуг, путем размещения соответствующего объявления в местах, определенных Общим собранием собственников для размещения объявлений;
- обеспечить при исполнении настоящего договора соблюдение техники безопасности, противопожарных правил и норм, иных обязательных требований к выполнению работ в соответствии с действующим законодательством;
- добиваться повышения культуры поведения работников Управляющей компании при исполнении ими условий настоящего договора. Принимать меры воздействия к работнику «Управляющей Компании», допустившему грубое обращение при оказании услуг и выполнении работ;
- обеспечивать организацию проведения Общих Собраний Собственников помещений дома, ведение и хранение документации, связанной с проведением Общих Собраний Собственников;
- заключать и выполнять договора на выполнение работ по капитальному ремонту жилого дома в пределах денежных средств, собранных «Собственником»;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;
- выполнять условия, предусмотренные п.5.2 договора и иные обязанности вытекающие из предмета настоящего договора;
- контролировать своевременное внесение «Собственником» помещения установленных обязательных платежей и взносов;
- вести реестр «Собственников» многоквартирного дома, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом, плановую и статистическую отчетности по жилищному фонду и т.д.

2.2. «Собственник» обязуется:

- 2.2.1. Совместно с другими собственниками помещений в данном доме передать «Управляющей Компании» в течении 60 дней со дня подписания настоящего договора по Акту приема-передачи следующие документы:

- 2.2.2. Избрать на Общем Собрании Собственников инициативную группу из числа собственников дома для представления интересов собственников перед «Управляющей Компанией» и осуществления взаимодействия с ней в перерывах между Общими Собраниями Собственников. Уполномочить их (но не более одного уполномоченного на подъезд) принимать и подписывать документы от имени «Собственника», касающиеся исполнения обязанностей «Управляющей Компанией» по настоящему договору, а также определить места в подъездах для размещения объявлений и информации в целях исполнения «Управляющей Компанией» обязательств по настоящему договору. Копию такого решения общего собрания предоставить «Управляющей Компании».
- 2.2.3. Поддерживать помещение в надлежащем санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме и придомовой территории и другие требования законодательства и условий договора.
- 2.2.4. Производить установку в занимаемом помещении электроприборов в соответствии с Правилами устройства электроустановок, строго соблюдать Правила пожарной безопасности.
- 2.2.5. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- 2.2.6. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.
- 2.2.7. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором или не в полном размере, уплачивать пени. Размер пеней составляет одну трехсотую, действующей на момент оплаты, ставки рефинансирования ЦБРФ от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты, по день фактического расчета включительно.
- 2.2.8. Не допускать без письменного согласования с «Управляющей Компанией» перепланировок (изменение конфигураций жилого помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения), переустройств и переоборудования(установку, замену, перенос, требующих внесения изменений в технический паспорт) расположенных внутри помещения инженерных, электрических, газовых сетей, сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, санитарно-технического, электрического или другого оборудования.

- 2.2.9. Не допускать установки, подключения без письменного согласования с «**Управляющей Компанией**», электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.
- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью более 1,3 кВт каждая к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения требуемой реконструкции сети электроснабжения помещения (подъезда жилого дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных эл.приборов не должна превышать: 7 кВт – для жилых домов с электрическими плитами, 3 кВт – для жилых домов с газовыми плитами.
- 2.2.10. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (производить слив воды из систем приборов отопления).
- 2.2.11. Обеспечить допуск в заранее согласованное с «**Управляющей Компанией**» время в занимаемое помещение работников «**Управляющей Компании**», представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, иного оборудования и приборов, находящихся в нем для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций (неисправностей) – в любое время суток. В случае несоблюдения данного условия, нести ответственность согласно п. 3.1.8 договора.
- 2.2.12. Обеспечить незамедлительное уведомление «**Управляющей Компании**» об аварийных ситуациях (неисправностях) и принятии мер к минимизации ущерба.
- 2.2.13. Обеспечить заключение договора «**Собственника**» с «**Управляющей Компанией**» или иным лицом, осуществляющим соответствующие виды деятельности, на выполнение работ за отдельную плату по содержанию помещения «**Собственника**», санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «**Собственника**», не относящихся к общему имуществу.
- 2.2.14. Принимать участие во всех проверках и инспекциях общего имущества, проводимых как по своей инициативе, так и по инициативе «**Управляющей Компании**».
- 2.2.15. В течение одного месяца уведомлять «**Управляющую Компанию**» об изменении количества граждан, проживающих в помещении «**Собственника**», о смене «**Собственника**» помещения.
- 2.2.16. Производить текущий ремонт принадлежащего Собственнику помещения. К текущему ремонту, выполняемому за счет Собственника относятся следующие работы: побелка, окраска, оклейка стен, потолков, окраска дверей, полов, подоконников, оконных переплетов, радиаторов, замена оконных, дверных коробок, приборов, ремонт (замена) инженерного оборудования (электропроводок, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения) и другие работы.
- Сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, санитарно-техническое оборудование внутри помещения (унитазы, ванны, раковины, умывальники, газовые плиты, радиаторы (конвекторы), полотенцесушители с отсекающими вентилями и т.д.), электрооборудование (электрические плиты, розетки) и индивидуальные приборы учета, являются собственностью Собственника, который обязан осуществлять их ремонт и замену.
- Границей эксплуатационной ответственности Собственника в части содержания водопроводных,
- канализационных, тепловых, электрических сетей является:
 - водопроводные сети- до отсекающего вентиля в помещении Собственника
 - канализационные сети – до присоединения к канализационному стояку
 - тепловые сети – до присоединения к стояку отопления
 - электрические сети- до автоматического выключателя
- 2.2.17. Не возводить неразъемных укрытий санитарно-технического оборудования и трубопроводов, являющихся общим имуществом дома, при реконструкции и отделке помещения. В противном случае, Собственник несет ответственность за вред, причиненный в результате аварий третьим лицам и Управляющей компании.
- 2.2.18. При отсутствии проживания в помещении более 3-х дней, закрывать запорную арматуру на подводящем трубопроводе к санитарно-техническим приборам, отключать электроприборы, газ и т.д. и уведомить Управляющую компанию о способе доступа в помещение на случай возникновения аварийной ситуации с предоставлением контактных телефонов или ключей от помещения. В случае несоблюдения данного условия нести ответственность за причиненный ущерб, перед Управляющей компанией и третьими лицами.

3. ПРАВА СТОРОН.

3.1. «Управляющая Компания» имеет право:

- 3.1.1. Самостоятельно определять способ и порядок управления домом, выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.
- 3.1.2. Изменять сроки устранения неисправностей при наличии непреодолимых обстоятельств, технологических причин, препятствующих устранению неисправностей в т.ч. невозможности доступа к инженерному или (и) иному оборудованию дома, конструктивным элементам, несоответствия конструктивных элементов,

инженерного оборудования дома проектной документации на дом, отступления от правил устройства систем и т.д. О таком изменении срока устранения неисправностей «Управляющая Компания» обязана уведомить «Собственника».

- 3.1.3. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами либо с привлечением третьих лиц (подрядчиков, исполнителей).
- 3.1.4. Выдавать «Собственнику» письменное уведомление (предписание) в случае обнаружения совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безаварийному функционированию общего имущества, причинения вреда иным собственникам в т.ч. в случае выполнения самовольных перепланировок и переустройств и т.д.
- 3.1.5. Взыскивать в судебном порядке с «Собственника» задолженность по оплате жилого (нежилого) помещения и (или) коммунальных услуг.
- 3.1.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам в случае:
- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется вода, тепло, электро и газоснабжение, а также водоотведение;
 - возникновение стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;
 - неполной оплаты коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного между Собственником и Управляющей компанией и (или) при невыполнении условий такого соглашения;
 - проведения ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
 - выявление факта самовольного подключения к внутридомовым инженерным системам;
 - получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
 - использование бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;
 - неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.
- 3.1.7. По заявке Собственника и за отдельную плату организовать выполнение работ по содержанию и ремонту внутриквартирного оборудования и иные работы в помещении Собственника.
- 3.1.8. Требовать от Собственника в целях ликвидации аварий, допуска в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей компании, включая работников аварийных служб либо исполнителей, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ. В случае невыполнения Собственником данного условия, требовать от него полного возмещения возникших у Управляющей компании убытков.
- 3.1.9. В случае выявления факта проживания в помещении лиц в количестве большем, чем зарегистрировано, что подтверждается актом о фактическом проживании, производить начисление платы за жилищно-коммунальные услуги на количество лиц фактически проживающих в данном помещении.
- 3.1.10. Привлекать инвестиции в целях реализации программ энергосбережения, ремонта общего имущества, утвержденных решением Общего Собрания Собственников помещений многоквартирного дома.
- 3.1.11. Оказывать по заявке «Собственника» за отдельную плату, на основании заключенных с ним договоров, дополнительные услуги:
- получение документов (копий), справок, выписок, связанных с правом собственности «Собственника» на помещение;
 - оформление документов (копий), справок, связанных с перепланировкой помещения;
 - ремонт квартир;
 - совершение сделок с недвижимостью (купля-продажа, мена, дарение, коммерческий найм, аренда и т.д.);
 - перевод помещений из нежилого в жилое и из жилого в нежилое;
 - принятие мер для оформления и получения собственниками помещений (физическими лицами) и членами их семей субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством;
 - вывоз крупногабаритного мусора из квартир
 - предоставление автотранспорта для перевозки мебели и т.д.
 - и другие работы и услуги по желанию «Собственника» и при наличии возможности у «Управляющей Компании».
- 3.1.13. Осуществлять иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

3.2. «Собственник» имеет право:

- 3.2.1. Контролировать выполнение обязанностей «Управляющей Компанией» по настоящему договору в порядке, определенном условиями договора.

- 3.2.2. Подавать заявки **«Управляющей Компании»** об устранении неисправностей на общем имуществе, а также о выполнении работ за отдельную плату на имуществе **«Собственника»**, НЕ относящемся к общему имуществу в соответствии с условиями настоящего договора.
- 3.2.3. Требовать предоставления отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год на ежегодном **Общем Собрании Собственников**. Предъявлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему договору.
- 3.2.4. Устанавливать в принадлежащем ему помещении приборы учета электрической, тепловой энергии, водопотребления, газопотребления, аттестованные в установленном порядке по согласованию с **«Управляющей Компанией»**. В случае установки приборов учета, оплата за соответствующие энергоресурсы будет производиться по показаниям приборов учета.
- 3.2.5. Выполнять работы на имуществе и оборудовании, обслуживающем помещение **«Собственника»**, НЕ относящемся к общему имуществу, по договору с третьими лицами или **«Управляющей Компанией»**.
- 3.2.6. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

4. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

- 4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для **«Собственника»** включает в себя:
 - 4.1.1. Плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - 4.1.2. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление.
 - 4.1.3. Иные платежи (в том случае, если имеются домофон, коллективная антенна и т.д.) суммы, предъявляемые к оплате отражаются в платежном документе-квитанции.
 - 4.1.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с Перечнем работ и услуг, согласно Приложения № 4 к договору.
 - 4.1.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения по настоящему договору определяется в соответствии с решением **Общего Собрания Собственников** помещений многоквартирного дома по предложению **«Управляющей Компании»** и устанавливается на **ОДИН год**.
 - 4.1.6. Плата, внесенная **«Собственником»** за капитальный ремонт, аккумулируется на специальном расчетном счете **«Управляющей Компании»** и используется на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества.
 - 4.1.7. **«Собственник»** уполномочивает **«Управляющую Компанию»** использовать средства фонда капитального ремонта для выполнения работ на ином жилищном фонде при условии возврата заимствованных средств в срок, ежегодно определяемый **Общими Собраниями Собственников** домов.
 - 4.1.8. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи **«Собственника»** на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, **«Собственник» ОБЯЗАН** вернуть **«Управляющей Компании»** разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле **«Собственника»** в праве общей собственности на общее имущество, в порядке определенном соглашением сторон.
 - 4.1.9. **«Собственник»** уполномочивает **«Управляющую Компанию»** принять от предыдущей управляющей организации накопленные средства на капитальный ремонт.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА «УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ».

- 5.1. **«Собственник» имеет право** проверять выполнение обязательств **«Управляющей Компанией»** по настоящему договору, а именно:
 - 5.1.1. знакомиться с документацией **«Управляющей Компании»**, оформленной во исполнение настоящего договора (журналами регистрации аварийных заявок и заявок на выполнение иных работ, договорами, заключенными **«Управляющей Компанией»** с поставщиками энергоресурсов, с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение каких – либо работ (наряд-здание, акт приема-передачи выполненных работ и др.);
 - 5.1.2. направлять в адрес **«Управляющей компании»** письменные претензии в случае нарушения ею обязательств по настоящему договору;
 - 5.1.3. получать информацию о платежах, произведенных собственниками помещений во исполнение договоров управления настоящим многоквартирным домом;
- 5.2. **«Управляющая Компания»** обязана оформить следующую документацию:

- 5.2.1. **журнал регистрации заявок**, в котором указывается время обращения, адрес, суть заявки, ответственный исполнитель, время выполнения, виды выполненных работ, время отключения и включения водоснабжения, отопления, электроснабжения и т.д.;
- 5.2.2. **паспорт** готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;
- 5.2.3. **акты** весеннего и осеннего осмотра общего имущества;
- 5.2.4. на основании актов осмотров составлять:
- **перечень и объем работ**, необходимый для подготовки общего имущества к эксплуатации в следующий зимний период;
 - **перечень неисправностей и повреждений**, устранение которых требует проведения капитального ремонта;
 - **рекомендации «Собственникам»** о выполнении работ по содержанию, текущему ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, за свой счет.
- 5.3. **«Управляющая Компания»** в срок, установленный соглашением сторон, предоставляет **Общему Собранию Собственников** отчет о выполненных работах по настоящему договору за отчетный год.
- В отчете указывается:**
- 5.3.1. сумма начисленных платежей;
- 5.3.2. сумма фактически полученных платежей;
- 5.3.3. сумма средств, израсходованных в соответствии с **условиями** настоящего договора на выполненные работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту;
- 5.3.4. сумма средств, перечисленных поставщикам энергоресурсов (с указанием поставщика, номера договора, суммы платежа);
- 5.3.5. объем (количество) потребленных **«Собственником»** энергоресурсов.
- 5.4. **«Собственник»** совместно с другими собственниками помещений дома рассматривает отчет **«Управляющей Компании»** на **Общем Собрании Собственников** помещений дома в течение 30 дней с момента предоставления отчета и принимает решение об утверждении отчета. При наличии возражений об этом указывается в решении **Общего Собрания Собственников**, в остальной части отчет утверждается. **Решением Общего Собрания Собственников** и направляется **«Управляющей Компании»** не позднее **30-и дней** с момента предоставления отчета **«Собственнику»**.
- 5.5. В случае если **Общее Собрание Собственников** помещений дома не проведено, либо возражения по отчету не направлялись **«Управляющей Компании»** в соответствии с **п.п. 5.5.** настоящего договора, отчет считается принятым.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. **«Собственник»** несет административную, гражданско - правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу, имуществу других собственников помещений дома, в случае самовольной перепланировки, переустройства жилого помещения а также за нарушение условий заключенного договора. **«Собственник»** несет ответственность за пожарную безопасность, сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения и санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение **«Собственника»**, не относящихся к общему имуществу в соответствии с условиями настоящего договора.
- 6.2. **«Собственник»** несет ответственность за соблюдение мер экологической безопасности, не допуская поступления в занимаемое им помещение радиоактивных, ядовитых, бактериологических и иных веществ, опасных по своей природе для жизни, здоровья людей и окружающей среды, слива в канализацию щелочных, кислотных, ядовитых и иных опасных растворов и веществ, не относящихся к хозяйственно-бытовым стокам. Вывоз крупногабаритного мусора из помещений многоквартирного дома и доставка отходов от деятельности, требующей специальной утилизации на предприятия, имеющие соответствующие лицензии по утилизации данных отходов и т.д., производится силами Управляющей компании с возмещением Собственником понесенных Управляющей компанией затрат.
- 6.3. Дееспособные члены семьи **«Собственника»** несут солидарную с **«Собственником»** ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.
- 6.4. **«Управляющая Компания»** несет ответственность перед **«Собственником»** за выполнение своих обязательств по настоящему договору, в размере реально-причиненного ущерба.
- 6.5. **«Управляющая Компания»** не несет ответственности за ущерб, возникший не по ее вине или не по вине ее работников. Ответственность по сделкам, совершенным **«Управляющей Компанией»** со сторонними организациями самостоятельно - несет **«Управляющая Компания»**.
- 6.6. В случае, когда работы и услуги по настоящему договору выполнены **«Управляющей Компанией»** с отступлениями от условий договора, ухудшившими результат работы, **«Собственник»** вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения таких недостатков либо соразмерного уменьшения цены по настоящему договору.
- 6.7. При просрочке оплаты **«Собственником»** или другими **«Собственниками»** дома суммы, превышающей стоимость услуг и работ по настоящему договору за шесть месяцев, **«Управляющая Компания»** вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков от соответствующих **«Собственников»**.

- 6.8. Стороны не несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, резких колебаний температуры, войн, террористических актов, аварий у поставщиков энергоресурсов, глобальных изменений в налоговой законодательной и финансовой сфере и т.д. наступление которых сторона не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла не предвидеть, не предотвратить разумными методами.
- 6.9. В случае если «Собственник» своевременно не уведомил «Управляющую Компанию» о смене «Собственника» и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за «Собственником», с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений и документов Управляющей компании.
- 6.10. Во всем остальном стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

- 7.1 Настоящий договор заключен сроком на 5 лет с « » 2006г. по « » 2011г.
- 7.2. Решение **Общего Собрания Собственников** об образовании товарищества собственников жилья или других организационно-правовых форм, предусмотренных законодательством, **не является** основанием для расторжения договора с «Управляющей Компанией».
- 7.3. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а так же в любой другой срок по соглашению сторон, а так же по волеизъявлению одной из сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим гражданским законодательством или в порядке и по основаниям, предусмотренным условиями договора.
- 7.4. Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке:
- по инициативе **Общего Собрания Собственников**, в случаях выполнения «Управляющей компанией» работ и услуг, предусмотренных настоящим договором с недостатками, которые являются существенными и неустраняемыми, с обязательным уведомлением ее об этом за **3 месяца** до даты расторжения;
 - по инициативе «Управляющей Компании» с обязательным уведомлением об этом «Собственника» не позже чем за **3 месяца** до даты расторжения.
- 7.5. В случае досрочного расторжения настоящего договора «Управляющая Компания» вправе требовать от «Собственника» уплаты ей стоимости фактически выполненной работы до даты расторжения договора, компенсации инвестиционных затрат(в т.ч. по капитальному ремонту), понесенных «Управляющей Компанией» с согласия «Собственника» и не компенсированных в период действия настоящего договора и других произведенных затрат.
- 7.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.
- 7.7. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях предусмотренных законом.
- 7.8. Претензии (жалобы, заявления) должны быть предъявлены «Собственником» только в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в «Управляющей компании».
- 7.9. Все изменения, дополнения, приложения к настоящему договору оформляются в письменном виде и являются неотъемлемой частью настоящего договора.
- 7.10. Во всем остальном стороны руководствуются действующим законодательством. РФ.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ № _____

От « » 200 г.

«Управляющая Компания»:
ЗАО «РЭМП Верх-Исетского района»

**г.Екатеринбург, 620102
ул.Посадская, 28А,
тел. 212-07-31,
факс 212-58-79.**

Генеральный директор

«Собственник»:

**Ф.И.О. Собственника жилого помещения,
подлинная его роспись о согласии с
условиями договора и с подписанием
договора**

№ от « » 200 г.

**в данной редакции, содержится в
Приложении № 1 к договору и является
неотъемлемой его частью.**

_____ **Г.В.Курленко**

Приложение № 1 к договору № _____
от « _____ » _____ 200__ г.

1. Ф.И.О. Собственника _____

Паспорт [][][][] № [][][][][][] выдан
Кем _____

Когда « _____ » _____ 200__ г.

Код подразделения [][][] - [][][]

Дата рождения число [][] месяц [][] год [][][][]

Правоустанавливающие документы на жилое помещение по адресу: г. Екатеринбург,

ул. _____ **дом** _____ **корпус** _____ **квартира** _____

Общая площадь(м.кв.) _____ **Право собственности, доля в праве собственности** _____

1. Договор купли-продажи, Договор мены, Договор приватизации, Договор дарения,

(нужное подчеркнуть), иное _____

от « _____ » _____ года

запись регистрации

[][] - [][] / [][] - [][][] / [][][][] - [][]

2. Свидетельство о регистрации права собственности по данным регистрационной палаты

от « _____ » _____ года

серия [][] [][] номер [][][][][]

запись регистрации

[][] - [][] / [][] - [][][] / [][][][] - [][]

по данным БТИ № _____ от « _____ » _____ года

Адрес регистрации:

Город (поселок, деревня и т.д.) _____ Область(ав.округ, регион и т.п.) _____

Улица (переулок, бульвар) _____

дом _____ корпус _____ квартира _____

Телефон домашний _____ Телефон рабочий _____

Телефон мобильный [][][][] [][] [][] [][]

Я, _____ являясь Собственником
вышеуказанного жилого помещения, договор управления многоквартирным домом № _____
от « _____ » _____ 200__ года и Приложения к нему получил, прочитал, с условиями
договора и подписанием его на этих условиях согласен о чем свидетельствует моя подпись:

_____ (подпись)

Дата « _____ » _____ 2008 года

В соответствии со ст. 36 ЖК РФ к общему имуществу относятся не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме:

- внутридомовые сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения до ответвления этих сетей на квартиру;
- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета (при наличии) тепловой энергии а также др.оборудования, расположенного на этих сетях.
- 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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы , установленной п.8 Правил содержания общего имущества дома № 491 от 13.08.2006 г., до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
- газовые сети до ответвлений этих сетей на квартиру (при наличии);
- вентиляционная система полностью (за исключением дополнительно установленных гражданами вентиляционных вытяжек);
- мусоропровод при наличии;
- лифты, лифтовые и иные шахты, иное, обслуживающее лифты оборудование (при наличии);
- приборы учета на дом при наличии;
- насосы;
- оконные и дверные заполнения в подъездах, чердаках, подвалах;
- иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в доме;
- межквартирные лестничные площадки;
- лестницы;
- коридоры;
- технические этажи;
- чердаки;
- технические подвалы;
- крыши;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции, обслуживающие более одного помещения
- иные помещения не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения дома;
- земельный участок, на котором расположен дом, при наличии государственного кадастрового учета (с элементами озеленения и благоустройства)
- контейнерные площадки
- Примечание: Управляющая компания не несет ответственности за сохранность общего имущества дома.

Приложение № 3 к договору № _____

от «____» _____ 2006 г.

1. Отопление

(с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления)

2. Холодное, горячее водоснабжение

(включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, заполняющую систему водоснабжения, используемую на полив газонов и тротуаров, используемую на уборку мест общего пользования)

3. Электроснабжение помещения собственника

4. Газоснабжение

5. Водоотведение

Приложение № 4

К договору № _____

от «_____» _____ 2006 г.

ПЕРЕЧЕНЬ**обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
многоквартирного жилого дома по адресу: г.Екатеринбург,**

улица _____ дом _____

№ п\п	Наименование работ и услуг	Периодичность
<i>Содержание помещений общего пользования, уборка земельного участка</i>		
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	1 раз (а) в неделю
2.	Подметание полов кабины лифта	1 раз (а) в неделю
	Влажная уборка полов лифта	1 раз в месяц
3.	Уборка земельного участка в летний период (подметание)	3 раз (а) в неделю
4.	Уборка мусора на контейнерных площадках	6 раз (а) в неделю
5.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	3 раз (а) в неделю
6.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее 2 часов с момента начала снегопада
7.	Вывоз твердых бытовых отходов	По графику с МУП «Спецавтобаза»
8.	Уборка мусора с газонов, очистка урн	3 раз (а) в неделю
9.	Удаление мусора из мусороприемных камер, устранение засорений в них, уборка мусороприемных камер	6 раз (а) в неделю
10.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусороприемных камер	1 раз (а) в месяц
<i>Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</i>		
11.	Укрепление водосточных труб колен и воронок	2 раз (а) в год
12.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт	2 раз (а) в год
13.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости: В осенне-зимний период в течение – 1 суток с момента получения заявки. В весенне-летний период в течение – 3-х суток с момента получения заявки
14.	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепления бойлеров, прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей, поставка доводчиков на входных дверях, утепление чердачных перекрытий, трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, осмотр кровли.	1 раз (а) в год

Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
15.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств, лифтов и диспетчерской связи.	Проверка исправности канализационных вытяжек 1 раз (а) в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 1 раз (а) в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз (а) в год. Проверка лифтов и диспетчерской связи по договору со специализированной организацией.
16.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах канализации, ХВС, ГВС и отопления.	1 раз в год
17.	Осмотр противопожарной системы	1 раз в год
18	Аварийное обслуживание	Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения, лифта
19	Дератизация, дезинсекция	По мере необходимости
20.	Текущий ремонт. Перечень и сроки работ определяются в дополнительном приложении к договору, по результатам технического осмотра жилого дома и подготовке его к сезонной эксплуатации	По мере необходимости.
21.	Ремонт малых форм, завоз песка в песочницы (при их наличии.)	По мере необходимости
<p><u>Примечание:</u> Услуги по управлению, сбору средств с населения, входят в стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Размер платы за содержание, ремонт, капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается по тарифам (ставкам платы), утвержденным Постановлением Главы г.Екатеринбурга за наем жилых помещений, содержание и ремонт жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов в г.Екатеринбурге.</p>		