

# ДОГОВОР управления многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ » 20 \_\_\_\_ г.  
ООО Управляющая компания «Надежда», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора, действующего на основании Устава, и Собственник помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени или через уполномоченное лицо, заключили настоящий договор о следующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома от « \_\_\_\_\_ » 20 \_\_\_\_ г.
- 1.2. Условия настоящего договора определены общим собранием собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников помещений.
- 1.3. Настоящий договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
- 1.4. В состав общего имущества включаются:
- 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 и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;
  - крыши;
  - ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
  - ограждающие несущие 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);
  - земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета с элементами озеленения и благоустройства;
  - внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения общего пользования, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;
  - внутридомовая инженерная система водоотведения общего пользования, состоящая из 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 в квартире, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
  - внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, водно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских лифтов, внутридомовых сетей (кабелей), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
  - внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
  - иные объекты общего пользования, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение Управляющей организацией следующих юридических и фактических действий:
- 2.1.1. Организация учета, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.
- 2.1.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и перечня работ и услуг, предусмотренных действующим размером платы за жилое помещение.
- 2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- 2.1.4. Выполнение работ по текущему ремонту общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 2 к настоящему Договору.
- 2.1.5. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества, и расчет расходов на их проведение.
- 2.1.6. Подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.
- 2.1.7. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества.
- 2.1.8. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению.
- 2.1.9. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственника за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги.
- 2.1.10. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника.
- 2.1.11. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов.
- 2.1.12. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника.
- 2.1.13. Представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.
- 2.1.14. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 2.1.15. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также документов, являющихся основанием для их использования иными лицами.
- 2.1.16. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника, в том числе на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- 2.1.17. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.
- 2.1.18. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания общего имущества, в том числе планируемых доходов от использования третьими лицами общего имущества в соответствии с установленным общим собранием Собственников помещений порядком.
- 2.1.19. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации при выполнении работ по управлению многоквартирным домом.
- 2.1.20. В соответствии с решениями общего собрания Собственников совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом.
- 2.1.21. Перечень работ и услуг, указанных в Приложениях № 1, № 2 к настоящему Договору, может быть изменен по решению Общего собрания Собственников путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору, составленного в 2-х экземплярах и подписанного сторонами.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 3.1. Управляющая организация обязуется:



- 3.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующим данные отношения.
- 3.1.2. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома и в соответствии с перечнем работ и услуг, указанных в приложении № 1 к настоящему Договору и включенных в действующий тариф по оплате за жилое помещение (жилищные услуги).
- 3.1.3. Осуществлять текущий ремонт общего имущества согласно перечню таких работ и услуг, указанных в Приложении № 2 и включенных в действующий тариф по оплате за жилое помещение (жилищные услуги).
- 3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги по отдельному соглашению.
- 3.1.5. Производить начисление, перерасчет и сбор платежей за жилищные и иные услуги, осуществляемые Собственником в соответствии с настоящим Договором.
- 3.1.6. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилое помещение (жилищные услуги) не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере, путем размещения информации на информационных щитах в подъездах.
- 3.1.7. Производить перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).
- 3.1.8. Оказывать Собственнику содействие в решении следующих вопросов:
- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности Собственника на помещение;
  - оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещений;
  - перевод помещения из жилого в нежилое и из нежилого в жилое;
  - оформление документов (копий) для передачи помещения в аренду.
- 3.1.9. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора, оформление документов (копий) для производства иных сделок с помещением.
- 3.1.10. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.11. Осуществлять технические осмотры и планово-предупредительный ремонт общего имущества в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.
- 3.1.12. Принимать оперативные меры по устранению всех недостатков, связанных с управлением многоквартирным домом на основании предложений, заявлений и жалоб Собственника многоквартирного дома на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- 3.1.13. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.
- 3.1.14. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.
- 3.1.15. Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год в течение первого квартала года, следующего за отчетным, путем размещения информации на информационных щитах каждого подъезда.
- 3.1.16. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора.
- представить отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора. Отчет предоставляется лицу, уполномоченному общим собранием собственников, а при его отсутствии путем размещения информации на информационных щитах каждого подъезда.
- 3.2. *Управляющая организация имеет право:*
- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения; коммунальные и прочие услуги (при наличии дополнительного соглашения).
- 3.2.3. В случае невнесения Собственником платы за жилое (нежилое) помещение (жилищные услуги) в течение 3 месяцев и более прекратить предоставление данному Собственнику услуг (выполнение работ), предусмотренных условиями настоящего договора, до момента полного погашения задолженности. Возобновление предоставления услуг (выполнения работ) осуществляется Управляющей организацией в случае заключения и надлежащего исполнения со стороны Собственника соглашения о реструктуризации задолженности с обязательным условием своевременного и полного внесения текущих платежей.
- 3.2.4. Осуществлять контроль за качеством содержания и ремонта жилья путем проведения осмотров жилых помещений и поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
- 3.2.5. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.
- 3.2.6. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств инициатора проведения общего собрания.
- 3.2.7. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.
- 3.2.8. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственником не по назначению.
- 3.2.9. По решению общего собрания Собственников привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома.
- 3.2.10. По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками.
- 3.2.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.
- 3.2.12. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.
- 3.3. *Собственник обязуется:*
- 3.3.1. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги (при наличии соглашения) в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.
- 3.3.3. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ.
- 3.3.4. Поддерживать собственное жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет.
- 3.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды либо химических веществ.
- 3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.
- 3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям, не устанавливать газовые плиты без согласования с ОАО «Читаоблгаз».
- 3.3.8. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.
- 3.3.9. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.



- 3.3.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.
- 3.3.11. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.
- 3.3.12. Участвовать в проведении ежегодного собрания Собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.
- 3.3.14. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбое в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
- 3.3.15. В случае длительного отсутствия, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).
- 3.3.16. Извещать Управляющую организацию обо всех изменениях о количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан.
- 3.3.17. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории согласно правилам пользования жилыми помещениями, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25, правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

- 3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.
- Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.
- 3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
- 3.4.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.
- 3.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
- 3.4.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 3.4.6. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.
- 3.4.7. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний Собственников в многоквартирном доме.

#### **4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

- 4.1. Цена договора определяется как сумма оплаты за жилое помещение (жилищные услуги) и включает в себя: плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с размером платы за жилое помещение, установленным, в городском округе «Город Чита». При изменении размера платы за жилое помещение применяется стоимость (вновь утвержденного) размера платы за жилое помещение без дополнительного согласования.
- Плата за жилое помещение производится по выбору либо в кассу Управляющей организации, либо в кредитную организацию (банк, платежному агенту, организацию почтовой связи и т.д.).
- 4.3. Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение (жилищные услуги) и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с первого по последнее число.
- Срок внесения платежей Собственником – до 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, расчетной книжки или счета представляемых Собственнику Управляющей организацией.
- 4.4. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение (жилищные услуги) и коммунальные услуги.
- При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.
- 5.2. *Собственник несет ответственность:*
- 5.2.1. За ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора.
- За ущерб, причиненный Управляющей организацией, установленный судебными решениями по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.
- 5.2.2. За несвоевременное и (или) неполное внесение платы по настоящему Договору путем уплаты Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты от невыплаченных сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
- 5.2.3. За убытки, причиненные Управляющей организации в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.
- 5.3. *Управляющая организация несет ответственность:*
- за ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба;
  - по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями;
  - за организацию и несоответствие предоставляемых услуг требованиям нормативных правовых актов.

#### **6. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

- 6.1. Контроль Собственника за деятельностью Управляющей организации включает в себя:
- 6.1.1. Представление Собственнику информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.
- 6.1.2. Отчет Управляющей организации о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.
- 6.2. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется Собственником самостоятельно и (или) ревизионной группой (комиссией), созданной из числа Собственников.
- 6.3. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:
- 6.3.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.
- 6.3.2. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда.
- 6.3.3. Снижение количества жалоб Собственников на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.
- 6.4. Недостатки, выявленные Собственником или ревизионной группой, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.
- Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта, вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании Собственников с участием своего представителя. В этом случае Управляющая организация вправе выступать инициатором проведения общего собрания Собственников (пункт 10.2. договора).



## 7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

7.2. Если общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносятся предупреждение и устанавливается срок для улучшения работы.

## 8. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор может быть расторгнут:

- по инициативе общего собрания Собственников помещений в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом;
- по инициативе Управляющей организации, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для его использования по назначению;
- по соглашению сторон;

В случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

8.2. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из Собственников, назначенному общим собранием, а в отсутствии такового – администрации Черновского района г. Читы.

## 9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обязательств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 10. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

10.1. Любой собственник помещения на основании отдельного договора с Управляющей организацией может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников помещений Управляющей организации.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет собственник – инициатор его созыва.

10.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном месте для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

## 11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. В случае, если Собственником жилого помещения является муниципальное образование, предоставляющее жилое помещение по договору социального найма, все положения разделов 1-2 настоящего договора действуют в отношении нанимателей (права и обязанности собственника по настоящему договору возникают также у нанимателей, права и обязанности Управляющей организации возникают также перед нанимателем) за исключением пунктов 2.1.5, 2.1.6, 2.1.7, 3.1.15, 3.1.16, 3.4.5, 3.4.7, 6.1-6.4, 10.1, 10.2

## 12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Настоящий Договор действует с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

12.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 8 настоящего Договора.

12.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. Договор может продляться неоднократно продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. Договор может продляться неоднократно.

12.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, при этом экземпляр договора для удобства Собственника содержится в выданной ему расчетной книжке.

12.5. При подписании настоящего договора, а также изменений и дополнений, переписки по исполнению настоящего договора со стороны Управляющей организации допускается использование факсимильного воспроизведения подписи.

### УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО УК «Надежда»

г. Чита, ул. Назара Широких, 11

ИНН 7536093440 КПП 753601001

ОГРН 1087536006183

Р/счет 40821810074000022094 БИК 047601637

Кор/счет 30101810500000906837

В.А. Широков

### СОБСТВЕННИК

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

(полностью)

Дата рождения \_\_\_\_\_

Место рождения \_\_\_\_\_

Адрес \_\_\_\_\_

(место регистрации)

(место фактического проживания)

Контактные телефоны \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_



**ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ**  
**работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется**  
**за счет средств оплаты за содержание и ремонт помещений**

- 1. Фундаменты**  
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
- 2. Стены и фасады**  
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
- 3. Крыши**  
Усиление элементов деревянной стропильной системы и устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
- 4. Оконные и дверные заполнения**  
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
- 5. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.**  
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
- 6. Полы**  
Замена, восстановление отдельных участков.
- 7. Внутренняя отделка**  
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
- 8. Вентиляция**  
Ремонт и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
- 9. Внешнее благоустройство**  
Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха.
- 10. Внутридомовые инженерные системы электроснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения:**  
Ремонт и восстановление работоспособности внутридомовой системы электроснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения, входящей в состав общего имущества.

СОБСТВЕННИК

Управляющая организация

ООО УК «Надежда»





### ПЕРЕЧЕНЬ

услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет платы за содержание и ремонт помещений

1. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции и кондиционирования.
2. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечки кровли.
3. Уборка общих помещений в многоквартирном доме (в том числе подметание полов лестничных маршей, площадок).
4. Удаление с крыш снега и наледей.
5. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
6. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.
7. **Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:**
  - а) утепление чердачных перекрытий;
  - б) укрепление и ремонт парапетных ограждений;
  - в) проверка исправности слуховых окон и жалюзи;
  - г) изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
  - д) утепление и прочистка каналов систем вентиляции и кондиционирования;
  - ж) замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования;
  - з) проверка состояния продухов в цоколях зданий;
  - и) установка и регулировка пружин на входных дверях;
  - к) ремонт и укрепление входных дверей.
8. **Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:**
  - а) укрепление водосточных труб, колен, воронок;
  - б) снятие пружин на входных дверях в подъездах;
  - в) ремонт оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
  - г) ремонт просевших отмосток.
9. **Санитарное содержание придомовых территорий:**
  - 1) Уборка в зимний период:
    - подметание свежевыпавшего снега – 1 раз в сутки;
    - посыпка территории противогололедными материалами – 1 раз в сутки.
    - подметание территорий в дни снегопада – 1 раз в двое суток;
    - очистка урн от мусора – 1 раз в сутки;
    - уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки.
  - 2) Уборка в теплый период:
    - подметание территорий в дни без осадков – 1 раз в двое суток;
    - очистка урн от мусора – 1 раз в сутки;
    - уборка газонов – 1 раз в двое суток;
    - выкашивание газонов – 1 раз в сезон;
    - уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
    - подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;
    - протирка указателей – 2 раза в год.
10. **Санитарное содержание лестничных клеток:**
  - 1) влажное подметание лестничных площадок и маршей – 2 раза в неделю;
  - 2) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов – 2 раза в месяц в теплый период года;
  - 3) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 1 раз в год;
  - 4) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 1 раз в год.
11. Техническое обслуживание общих коммуникаций электроснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения, технических устройств и технических помещений жилого дома, входящих в состав общего имущества дома.
12. Аварийное обслуживание внутридомовых систем электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, включенных в состав общего имущества дома.
13. Организация деятельности паспортно-учетной службы.

СОБСТВЕННИК

Управляющая организация  
ООО УК «Надежда»

