

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

Московская обл., г. Серпухов

«__» _____ 200__ года

(Ф.И.О.)
являющийся (являющиеся) на основании _____

(правоустанавливающий документ о праве собственности на Помещение)
собственником (собственниками) Помещения, расположенного по адресу: _____

общей площадью _____ кв.м., в том числе жилой площадью _____ кв.м., именуемый (-ые) в дальнейшем "Собственник", с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Занарье-ЖКХ» (далее ООО «Занарье-ЖКХ»), в лице генерального директора Тюрина Владимира Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Серпухов, ул. _____ № _____ (далее – жилой дом). Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от "___" _____ 200__ г.

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: _____, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. осуществлять выбор Обслуживающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственника, заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями от имени и за счет Собственника;

3.1.2. представлять интересы Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.1.3. выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему Содержанию и Текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнение работ по Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, на отдельные виды работ и услуг по надлежащему Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту;

3.1.4. контролировать и требовать исполнения договорных обязательств организациями, предоставляющими коммунальные услуги, и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственнику жилищных, Коммунальных и прочих услуг;

3.1.5. осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

3.1.6. организовать начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственника за Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, Коммунальные и прочие услуги, через МУП «РКЦ ЖКХ».

3.1.7. устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

3.1.8. устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника;

3.1.9. подготавливать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника;

3.1.10. проверять техническое состояние Общего имущества;

3.1.11. подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;

вносить предложения на очередном общем собрании собственников по расчету размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;

3.1.12.принимать и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на Многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ; хранить копии правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;

3.1.13.осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия (бездействие) обслуживающих и прочих организаций;

3.1.14.выдавать Собственнику справки и иных документы в пределах своих полномочий. Справки и иные документы выдаются Собственнику бесплатно за исключением: а). документы по согласованию перепланировки; б). доверенности (заверение подписи доверителя); в). локальные сметные расчеты (составление и выдача); г). акты обследования жилого помещения (в случае залитов). Оплата выдаваемых справок и иных документов производится в соответствии с утвержденным прейскурантом цен.

3.1.15.вести бухгалтерскую, статистическую и иную отчетность;

3.1.16.реализовывать мероприятия по ресурсосбережению;

3.1.17.распоряжаться Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;

составлять перечни Общего имущества;

3.1.18.Границей эксплуатационной ответственности между Общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

а)по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру)

б)на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках,

в) на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире),

г)на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу многоквартирного дома.

Неотъемлемым приложением к настоящему Договору является Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником (Приложение №6)

3.1.19.предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников Помещений в Многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких Помещений.

3.1.20.организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, выполнять заявки Собственника на проведение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.21. выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения – в пределах эксплуатационной ответственности Сторон.

3.1.22.рассматривать письменные предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.23.своевременно информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

3.1.24.обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.1.25.совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом;

выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;

3.1.26.оказание прочих услуг Собственнику.

3.2.Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, установленными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, и в соответствии с требованиями Собственников.

3.3. Управляющая организация вправе:

3.3.1.выполнять работы и услуги по Содержанию и Текущему, Капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.3.2.осуществлять накопления денежных средств на капитальный ремонт с открытием отдельного банковского счета, вести подомовой учет поступающих на капитальный ремонт денежных средств, накапливать, хранить, управлять и распоряжаться полученными денежными средствами на условиях взаимного кредитования;

3.3.3. приостанавливать или ограничивать предоставление подачу потребителю горячей воды, электрической энергии и газа через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Потребителя в случае :

а) неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает потребитель, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением го-

- сударственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.
- 3.3.4. принимать участие в общих собраниях Собственников;
- 3.3.5. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
- 3.3.6. совершать юридически значимые и иные действия во исполнение обязанностей, предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора.
- 3.3.7. самостоятельно или путем привлечения третьих лиц принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, Коммунальные и прочие услуги;
- 3.3.8. представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;
- 3.3.9. по решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;
- 3.3.10. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, оплату работ по Капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.
- 3.4. Собственник обязуется:
- 3.4.1. передать Управляющей организации полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;
- 3.4.2. вносить Плату за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;
- 3.4.3. использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;
- 3.4.4. бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;
- 3.4.5. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;
- 3.4.6. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать и не сбрасывать жидкие пищевые отходы и твердый бытовой мусор в мусоропровод;
- 3.4.7. соблюдать и выполнять правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, также, предусмотренные законодательством РФ, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, эксплуатационные требования;
- 3.4.8. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в Помещении;
- 3.4.9. проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ и по согласованию с Управляющей организацией, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;
- 3.4.10. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;
- 3.4.11. немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;
- 3.4.12. предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;
- 3.4.13. допускать в Помещение должностных лиц и работников Управляющей организации, а также предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- 3.4.13. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию для решения вопросов, касающихся обслуживания Общего имущества многоквартирного дома;
- 3.4.14. не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;
- 3.4.15. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;
- 3.4.16. при отчуждении Помещения третьим лицам, сообщить об изменении собственника помещения в Управляющую организацию в течение 3 (Трех) дней с момента прекращения права собственности на Помещение;
- 3.4.17. при планировании выезда из жилого помещения на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые приборы, кроме холодильников и морозильных камер.
- 3.4.18. в случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником обязательств по настоящему Договору, указанные работы проводятся за счет Собственника.
- 3.5. Собственник вправе:
- 3.5.1. владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения;
- 3.5.2. требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных настоящим Договором полномочий.
- 3.5.3. на своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.5.4.участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.5.5.на снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном Постановлением главы г. Серпухова.

3.5.6.на возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.5.7.требовать начисления жилищно-коммунальных услуг с учетом имеющихся у Собственника и/или членов семьи Собственника льгот в порядке, установленном законодательством РФ.

контролировать работу и исполнение Управляющей организации по настоящему Договору путем создания ревизионной группы из числа собственников многоквартирного дома.

3.6. Собственник не вправе:

3.6.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;

3.6.2.устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.6.3.использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.6.4.нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг;

3.6.5.подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.6.6.осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме;

3.6.7.отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

4.ИСПОЛНЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ПОРУЧЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ИХ КОММУНАЛЬНЫМИ УСЛУГАМИ

4.1.Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется от имени и за счет Собственника заключить договоры на предоставление коммунальных услуг в соответствии с перечнем, установленным в Приложении № 3.

4.2.С целью надлежащего исполнения настоящего договора Собственник обязуется своевременно выдать Управляющей организации доверенность на совершение юридических действий, указанных в п. 2.2. настоящего договора.

4.3.Управляющая организация обязуется исполнять данное ей поручение в соответствии с указаниями Собственника и условиями настоящего договора.

4.4.Управляющая организация вправе отступить от указаний Собственника, если по обстоятельствам дела это необходимо в интересах самого Собственника. Управляющая организация обязана уведомить Собственника о допущенных отступлениях, как только уведомление стало возможным.

4.5.Управляющая организация обязана лично исполнить данное Собственником поручение; своевременно информировать Собственника по его запросу о ходе исполнения поручения; способствовать своевременной передаче коммунальных услуг от ресурсоснабжающих организаций Собственнику; по исполнению поручения или при прекращении настоящего договора до его исполнения без промедления возратить Собственнику доверенность, срок действия которой не истек.

4.6.Собственник обязуется обеспечивать Управляющую организацию средствами, необходимыми для исполнения поручения по заключению договоров на предоставление коммунальных услуг.

4.7.Собственник обязан без промедления принять от Управляющей организации все исполненное ею по настоящему договору.

4.8.Собственник вправе отменить поручение во всякое время, с письменным уведомлением Управляющей организации об отмене поручения не менее чем за 7 дней.

4.9.Права и обязанности перед третьими лицами по сделке, совершенной «Управляющей организацией», возникают непосредственно у Собственника.

5.РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение);

- содержание общего имущества многоквартирного дома;

- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- управление многоквартирным домом.

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в приложении №2.

5.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей компании. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г.Серпухова.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных администрацией тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным

нормативам потребления, устанавливаемым администрацией г. Серпухова в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

5.5. Собственник вносит Плату за жилое помещение, Коммунальные и прочие услуги ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет организации предоставляющей жилищные, Коммунальные и прочие услуги в соответствии с условиями заключенных Управляющей организацией договоров.

5.6. В случае не получения Собственником счет-квитанции за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Собственник самостоятельно производить оплату в кассу Управляющей организации до 25 числа месяца, следующего за истекшим.

5.7. Собственник, несвоевременно и (или) неполностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должник), обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном законодательством РФ, нормативными и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления г. Серпухова.

5.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.10. Неиспользование помещений не является основанием не внесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд осуществляется перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

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

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

6.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

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

6.7. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.9. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г. Серпухова в соответствии с действующим законодательством.

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

6.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

- 7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение пяти лет.
7.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.
7.3. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора.
7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.
7.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в Общее имущество.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров на общем собрании собственников помещений.
В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.
9.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.
9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.

Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту.

Перечень коммунальных услуг.

Тарифы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Тарифы на коммунальные услуги.

Термины и определения.

Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником.

ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №6 к настоящему Договору.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

10.1. Собственник (собственники):

10.1.1. _____ Дата рождения: _____, выдан паспорт: _____ № _____, адрес регистрации: _____

10.1.2. _____ Дата рождения: _____, выдан паспорт: _____ № _____, адрес регистрации: _____

10.1.3. _____ Дата рождения: _____, выдан паспорт: _____ № _____, адрес регистрации: _____

10.1.4.

Дата рождения: _____, выдан _____, № _____, Адрес регистрации: _____

10.2. Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Занарье-ЖКХ»

Юридический адрес: 142201, Московская обл., г. Серпухов, ул. Красный текстильщик, д. 6/2

Фактический адрес: 142201, Московская обл., г. Серпухов, ул. Красный текстильщик, д. 6/2

ИНН 5043023153 КПП 504301001, Р/С 40702810500010000111, в филиал ОАО «УРАЛСИБ» г. Серпухов,

К/С 30101810900000000760, БИК 044695760

Телефон: 72-68-95 (тел./факс).

Собственник (собственники):

Управляющая организация: ООО «Занарье-ЖКХ»

Генеральный директор _____

М.П.

Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме*.

1. помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме:

- ↳ межквартирные лестничные площадки,
- ↳ лестницы,
- ↳ лифты,
- ↳ лифтовые и иные шахты,
- ↳ мусоропроводы,
- ↳ коридоры,
- ↳ технические этажи,
- ↳ чердаки,
- ↳ подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы),
- ↳ крыши,
- ↳ ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома,
- ↳ механическое оборудование,
- ↳ электрическое оборудование,
- ↳ 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.

- - В имеющихся клетках «галочкой» выделяются те объекты, которые входят в состав Общего имущества многоквартирного дома.

Собственник (собственники):

Управляющая организация: ООО «Занарье-ЖКХ»

Генеральный директор _____

М.П.

Перечень работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту.

Настоящий перечень составлен в соответствии с Постановлением Главы муниципального образования "Город Серпухов" Московской области от 14 февраля 2005 г. N 217 "Об утверждении перечня работ по содержанию и ремонту жилья в г. Серпухове", действующим на момент заключения договора управления многоквартирным домом.

Перечень работ, стоимость которых учтена в цене за содержание жилья (утв. постановлением главы муниципального образования "Город Серпухов" Московской области от 14 февраля 2005 г. N 217)

1.	Смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавок-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб
2.	Устранение течи или смена подводки присоединения санитарных приборов, смена выпусков, переливов, сифонов, замена резиновых манжет унитаза, подчеканка раствором
3.	Устранение засоров внутренних канализационных стояков (устранение засоров на участках трубопровода от сантехприбора до стояка производится за счет средств проживающих)
4.	Наладка, регулировка систем горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогретов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и отопительных приборов, замена запорной и регуливающей арматуры, слив воды и наполнение водой системы отопления
5.	Ремонт электропроводки и смена перегоревших электролампочек в местах общего пользования
6.	Установка разбитых стекол в оконных заполнениях в местах общего пользования дома (в жилых помещениях - за счет средств проживающих)
7.	Удаление мусора из мусороприемных камер, бункеров, ремонт загрузочных ковшов мусоропроводов
8.	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода
9.	Ремонт и замена входных дверей в подъезды домов
10.	Очистка кровли от мусора, грязи, удаление с крыш снега и наледей
11.	Закрытие чердачных и подвальных дверей, металлических решеток на замки
12.	Работы, которые должны быть выполнены для подготовки жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период
13.	Уборка и очистка придомовой территории
14.	Уборка лестничных клеток
15.	Регулярная дезинсекция и дератизация чердачных и подвальных помещений
16.	Устранение причин появления воды в подвальных помещениях
17.	Аварийное обслуживание

Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов, стоимость которых учтена в цене за ремонт жилья (утв. постановлением главы муниципального образования "Город Серпухов" Московской области от 14 февраля 2005 г. N 217)

1.	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы
2.	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов (до 2-х этажей)
3.	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление перекрытий
4.	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование, ремонт и частичная замена стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции
5.	Смена и восстановление отдельных элементов оконных и дверных заполнений
6.	Усиление, смена, заделка отдельных участков межквартирных перегородок
7.	Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей (в случае, если они предусмотрены проектом многоквартирного дома)
8.	Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования многоквартирного дома
9.	Устранение неисправностей печей и очагов
10.	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях
11. <*>	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем центрального отопления (смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов на лестничных клетках, запорной и регулировочной арматуры)
12. <*>	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренней системы водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях)
13. <*>	Установка, замена, восстановление работоспособности внутренней системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)
14.	Замена вышедших из строя переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит в квартирах
15.	Замена и восстановление работоспособности внутренней системы вентиляции
16.	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств мусоропроводов
17.	Замена отдельных узлов водонагревательных колонок, замена дымоотводящих патрубков, вышедших из строя вследствие их

	физического износа
18.	Частичный ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха

<*> К системам, указанным в пунктах 11-13, относятся стояки, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.

Замена водоразборных кранов, смесителей, душа, моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн, газовых колонок вследствие истечения их срока службы производится за счет средств собственников жилых помещений.

Замена электрических и газовых плит производится за счет средств проживающих.

В случае изменения или отмены Постановления Главы муниципального образования "Город Серпухов" Московской области от 14 февраля 2005 г. N 217 стороны по настоящему договору будут руководствоваться Постановлением с учетом принятых изменений или вновь принятым Постановлением. В данном случае Перечень работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту изменяется автоматически без заключения дополнительного соглашения к настоящему договору.

Собственник (собственники):

Управляющая организация: ООО «Занарье-ЖКХ»

Генеральный директор _____

М.П.

Приложение № 3
к договору на управление,
содержание и ремонт
многоквартирного дома
от _____ 200__ г. № _____

Перечень коммунальных услуг*.

- Водоснабжение многоквартирного дома:
 - холодное,
 - горячее.
- Водоотведение в многоквартирном доме.
- Электроснабжение многоквартирного дома.
- Газоснабжение многоквартирного дома.
- Теплоснабжение многоквартирного дома

* - В имеющихся клетках «галочкой» выделяются те коммунальные услуги, которые оказываются в многоквартирном доме.

Собственник (собственники):

Управляющая организация: ООО «Занарье-ЖКХ»

Генеральный директор _____

М.П.

ТАРИФЫ НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Оплата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 1 кв.м. общей площади занимаемого помещения (квартиры) в месяц составляет:

Для Собственника, проживающего в благоустроенном 9-ти и более этажном доме	<p>В доме имеются все виды благоустройства, мусоропровод и лифт - 14,00 руб. за кв.м. общ.пл.</p> <p>В том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - стоимость уборки лестничных клеток - 0,59 руб. за кв.м. общ.пл. - уборка дворовых территорий - 0,96 руб. за кв.м. общ.пл. - стоимость обслуживания и ремонта лифтов - 4,10 руб. за кв.м. общ.пл. - текущий ремонт жилья - 4,20 руб. за кв.м. общ.пл.
Для Собственника, проживающего в благоустроенном 9-ти и более этажном доме	<p>В доме имеются все виды благоустройства, лифт, без мусоропровода - 13,38 руб. за кв.м. общ.пл.</p> <p>В том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - стоимость уборки лестничных клеток - 0,59 руб. за кв.м. общ.пл. - уборка дворовых территорий - 0,96 руб. за кв.м. общ.пл. - стоимость обслуживания и ремонта лифтов - 4,10 руб. за кв.м. общ.пл. - текущий ремонт жилья - 4,01 руб. за кв.м. общ.пл.
Для Собственника, проживающего в благоустроенном 2-5-ти этажном доме	<p>В доме имеются все виды благоустройства (кроме лифта и мусоропровода) - 9,28 руб. за кв.м. общ.пл.</p> <p>В том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - стоимость уборки лестничных клеток - 0,59 руб. за кв.м. общ.пл. - уборка дворовых территорий - 0,96 руб. за кв.м. общ.пл. - текущий ремонт жилья - 2,78 руб. за кв.м. общ.пл.
Для Собственника, проживающего в благоустроенном 1-5-ти этажном доме, с износом основных конструкций более 60%	<p>В доме имеются все виды благоустройства - 8,44 руб. за кв.м. общ.пл.</p> <p>В том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - стоимость уборки лестничных клеток - 0,59 руб. за кв.м. общ.пл. - уборка дворовых территорий - 0,96 руб. за кв.м. общ.пл. - текущий ремонт жилья - 2,53 руб. за кв.м. общ.пл. <p>В одноэтажных домах плата за уборку лестничных клеток не начисляется.</p>
Для Собственника, проживающего в 1-5-ти этажном доме, с износом основных конструкций более 60%	<p>В доме имеются не все виды благоустройства - 6,35 руб. за кв.м. общ.пл.</p> <p>В том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - стоимость уборки лестничных клеток - 0,59 руб. за кв.м. общ.пл. - уборка дворовых территорий - 0,96 руб. за кв.м. общ.пл. - текущий ремонт жилья - 4,20 руб. за кв.м. общ.пл. <p>В одноэтажных домах плата за уборку лестничных клеток не начисляется.</p>
Для Собственника, проживающего в 1-5-ти этажном доме, с износом основных конструкций менее 60%	<p>В доме имеются не все виды благоустройства - 7,26 руб. за кв.м. общ.пл.</p> <p>В том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - стоимость уборки лестничных клеток - 0,59 руб. за кв.м. общ.пл. - уборка дворовых территорий - 0,96 руб. за кв.м. общ.пл. - текущий ремонт жилья - 2,18 руб. за кв.м. общ.пл. <p>В одноэтажных домах плата за уборку лестничных клеток не начисляется.</p>
Для Собственника, проживающего в 1-2х этажном доме	<p>Дом не имеющий благоустройства - 3,82 руб. за кв.м. общ.пл.</p> <p>В том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - стоимость уборки лестничных клеток - 0,59 руб. за кв.м. общ.пл. - уборка дворовых территорий - 0,96 руб. за кв.м. общ.пл. - текущий ремонт жилья - 1,15 руб. за кв.м. общ.пл. <p>В одноэтажных домах плата за уборку лестничных клеток не начисляется.</p>

Стоимость работ и услуг установлена Постановлением Главы г. Серпухова от 28.12.2005г. № 2217.

Оплата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 1 кв.м. общей площади занимаемого помещения (квартиры) в месяц составляет _____ руб.

Стоимость работ и услуг установлена Постановлением Главы г. Серпухова от _____ г. № _____.

В случае изменения тарифа на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, вновь введенные тарифы применяются автоматически без заключения дополнительного соглашения к настоящему договору.

Собственник (собственники): _____

Управляющая организация: ООО «Занарье-ЖКХ»

Генеральный директор _____

М.П.

ТАРИФЫ НА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Ставки платы за коммунальные услуги утверждены Постановлением Главы муниципального образования "Город Серпухов" Московской области от 28 декабря 2005 г. N 2217

N п/п	Виды коммунальных услуг измерения	Единица оплачиваемая населением	Ставка,
1.	Водоснабжение и канализование		
1.1.	В жилых домах, оборудованных водопроводом, канализацией, без ванн В том числе:	1 чел.	33-37
	- холодная вода	20-14	
	- водоотведение (транспортировка)	5-53	
	- очистка	7-70	
1.2.	В жилых домах с водопроводом, канализацией, газопроводом, без ванн В том числе:	1 чел.	42-18
	- холодная вода	25-44	
	- водоотведение (транспортировка)	7-00	
	- очистка	9-74	
1.3.	В жилых домах с быстросействующими газовыми нагревателями и многоточечным водоразбором В том числе:	1 чел.	73-79
	- холодная вода	44-52	
	- водоотведение (транспортировка)	12-23	
	- очистка	17-04	
1.4.	В жилых домах с централизованным горячим водоснабжением В том числе:	1 чел.	100-14
	- холодная вода	30-74	
	- физическая вода	29-68	
	- водоотведение (транспортировка)	16-60	
	- очистка	23-12	
1.5.	В жилых домах без канализации	1 чел.	10-60
1.6.	В жилых домах от водоразборной колонки	1 чел.	8-48
1.7.	В общежитиях с общими кухнями и блоками душевых на этажах, при жилых комнатах, в каждой секции В том числе:	1 чел.	49-20
	- холодная вода	15-90	
	- физическая вода	13-78	
	- водоотведение (транспортировка)	8-16	
	- очистка	11-36	
1.8.	В общежитиях с общими душевыми В том числе:	1 чел.	28-11
	- холодная вода	16-96	
	- водоотведение (транспортировка)	4-66	
	- очистка	6-49	
2.	Отопление централизованное (среднемесячное в расчете на год)	руб./кв. м общ. пл.	16-85

3.	Централизованное горячее водоснабжение			
3.1.	В жилых домах, имеющих централизованное горячее водоснабжение	1 чел.	133-46	
3.2.	В общежитиях с общими кухнями и блоками душевых на этажах, при жилых комнатах, в каждой секции	1 чел.	61-40	
3.3.	В общежитиях с общими душевыми	1 чел.	34-70	
3.4.	В общежитиях без ванн, душевых, с умывальником, расположенным в комнате	1 чел.	45-38	
3.5.	В жилых домах с установленными приборами учета	1 куб. м	31-26	

В случае изменения тарифов на коммунальные услуги, вновь введенные тарифы применяются автоматически без заключения дополнительного соглашения к настоящему договору.

Собственник (собственники):

Управляющая организация: ООО «Занарье-ЖКХ»

Генеральный директор _____

М.П.

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования
между Управляющей организацией и Собственником

Настоящий АКТ составлен между Обществом с ограниченной ответственностью «Занарье-ЖКХ» (сокращенно ООО «Занарье-ЖКХ»), в лице генерального директора Тюрина Владимира Петровича, действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и _____

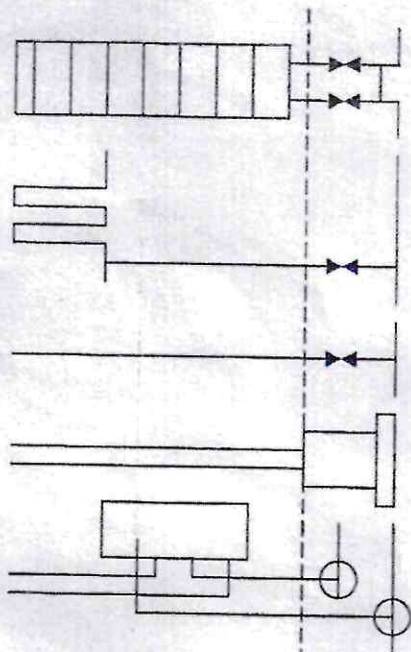
_____ именуемым (именуемыми) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на нижеприведенной схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение Собственника.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.*
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.*

* В указанных случаях вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно в соответствии с утвержденными расценками.

СОБСТВЕННИК

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ



Отопление – до первого вентиля (вкл.) радиатора отопления в помещении

ГВС – до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

ХВС – до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС – до первого раструба в помещении

Электрическая сеть – до электросчетчика

Собственник (собственники):

Управляющая организация: ООО «Занарье-ЖКХ»

Генеральный директор _____

М.П.