

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

Город Орёл

« 12 » *декабря* 201 *г.*

Открытое акционерное общество «Орелжилэксплуатация», именуемое в дальнейшем «Управляющая Организация», в лице генерального директора Глушенко Валерия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

собственники помещений №№ 11, 12, 54, 69, 90, расположенных в многоквартирном доме по адресу: Орловская область, город Орёл, улица Бурова, дом 46 КРЫЛЮК Никита Владимирович, ЧАПЛИНСКАЯ Елена Александровна, БОРЗОВА Наталья Юрьевна, НОСОВ Андрей Валерьевич, ГОРБОВСКАЯ Юлия Юрьевна,

именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме. Собственник несёт бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды, либо по иным законным основаниям.

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

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля общего имущества определяемая пропорционально размеру общей площади помещения принадлежащего Собственнику.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей жилых и вспомогательных помещений, за исключением балконов, лоджий, веранд, террас.

Управляющая организация – организация, уполномоченная общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению этим домом (далее – УО).

Исполнители – организации различных форм собственности, на которых Управляющей организацией на договорной основе возложены обязанности по предоставлению Собственнику работ (услуг) определённых настоящим договором, в т.ч. коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение). В отношениях с исполнителями Управляющая организация действует от своего имени за счёт средств Собственника.

Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. ст. 161-162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома.

2.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников жилых помещений, независимо от его размеров и оснований возникновения прав собственности на него.

2.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 г., Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения» также иными нормами гражданского и жилищного законодательства, относящегося к предмету данного договора управления.

2.4. В части неурегулированной условиями настоящего Договора Стороны руководствуются нормам и иными законами и нормативно-правовыми актами, не противоречащими нормам жилищного законодательства.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (Перечень общего имущества и его описание, а так же техническая и иная документация связанная с управлением многоквартирным жилым домом, находится в управляющей организации).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора, в сроки, предусмотренные Жилищным законодательством РФ, с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, осуществлять оформление платежных документов, осуществлять прием платежей, открыть лицевой счет на дом.

4.1.2. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, предоставлять коммунальные услуги, проводить работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.4. Организовать обеспечение потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления при условии соблюдения ресурсоснабжающими организациями параметров и условий СНиП, СанПиН, действующих на момент возникновения спорных ситуаций, при этом Управляющая организация выступает агентом Собственников при заключении договоров по теплоснабжению, электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, газоснабжению с ресурсоснабжающими организациями.

4.1.5. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

4.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.7. Организовать работу по учёту граждан по месту жительства и месту пребывания.

4.1.8. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника.

4.1.9. Предоставлять отчет о выполнении договора управления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.10. При прекращении Управления многоквартирным домом, передать в течение трёх рабочих дней техническую документацию на дом вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом Собственниками помещений в доме одному из собственников указанному в решении собрания Собственников о выборе способа управления многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

4.1.11. Уборка подъездов осуществляется собственниками. До момента предоставления решения собственников, оформленного протоколом об объеме работ по уборке подъездов, периодичности и размера ее оплаты и исполнителя услуги плата за уборку не начисляется.

4.1.12. Выполнять другие обязанности, установленные действующим законодательством РФ.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния общего имущества (в т.ч. инженерного оборудования) многоквартирного дома в помещениях Собственника.

4.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.4. В порядке Главы XI Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 №354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг собственникам.

4.2.5. Осуществлять контроль за целевым использованием жилых и нежилых помещений и принимать необходимые меры в случае использования помещений не по назначению.

4.2.6. Получать вознаграждение по настоящему договору в виде платы за управление многоквартирными домами.

4.2.7. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственника многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на утверждение, на общее собрание Собственников помещений. В случае если общим собранием не установлен порядок работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, управляющая организация самостоятельно определяет порядок выполнения таких работ.

4.2.8. Управляющая организация не имеет права отвечать по своим долгам имуществом, находящимся у неё в управлении.

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

4.2.10. Заключать договоры с гражданами и организациями на аренду мест общего пользования для размещения оборудования, средств наружной рекламы и т.п.

4.1.11. Допускать операторов связи для размещения телекоммуникационного оборудования в целях предоставления услуг Internet, телефонной связи, радио и телевидения, заключать договоры аренды общего имущества МКД для размещения телекоммуникационного оборудования и устанавливать размер арендной платы за использование общего имущества.

4.2.12. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключенным с Собственниками помещений в многоквартирном доме, не относящиеся к предмету данного договора.

4.2.13. Передавать персональные данные Собственников третьим лицам, предоставляющим услуги потребителям: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электро-, тепло-, газоснабжение и иные жилищно-коммунальные услуги.

4.2.14. Иные права, установленные действующим законодательством РФ.

4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Нести бремя расходов на содержание принадлежащих ему помещений и общего имущества в многоквартирном доме. При этом доля расходов определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в доли путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

4.3.2. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора.

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения: о количестве граждан, проживающих в помещении (-ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору.

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям УО, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для приемки индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующие и запорную арматуру без согласования с УО, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование,

включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам. Использовать приборы, оборудование и бытовые исходя из максимально допустимой нагрузки -5кВт/час.

4.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

4.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей и перепланировку принадлежащего собственнику помещения без согласования с УО. Не допускать самовольного переоборудования внутренних инженерных сетей и перепланировку принадлежащего собственнику помещения ухудшающих условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.

4.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

4.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверженных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории соответствующего муниципального образования, на котором расположен многоквартирный дом..

4.3.11. Не производить самостоятельно слив воды из системы и приборов отопления.

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

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

4.3.14. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

4.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.3.16. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией, не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.17. Не допускать: блокирование подходов к инженерным сетям и пожарным сигнализациям; провоза в пассажирских лифтах строительных материалов и отходов без упаковки; использования мусоропровода для ссыпания и слива жидких и цементных растворов, крупногабаритного мусора и жидких пищевых отходов. Запрещается самостоятельное вмешательство в работу систем сигнализации (перенос, отключение и т.п.).

4.3.18. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору, в том числе оплачивать расходы на капитальный ремонт принадлежащих собственнику помещений.

4.3.19. Собственник (наниматель) проинструктирован:

- о недопустимости (незаконности) самовольного переоборудования и перепланировки внутренних инженерных сетей являющихся общим имуществом собственников многоквартирного жилого дома и находящихся внутри жилого (нежилого) помещения;

- собственник, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние;

- о недопустимости использования унитаза для выбрасывания песка, строительного мусора, тряпок, костей, стекла, металлических и деревянных предметов.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории муниципального образования, на котором расположен многоквартирный дом, норматива потребления коммунальных услуг.

4.4.2. Получать информацию и осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, поверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполняемых Управляющей организацией работах и оказываемых услугах, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

4.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде и лицензии / документы дающие право на ведение определенной деятельности.

4.4.4. Получать информацию о правилах технической эксплуатации жилищного фонда, о содержании и стоимости услуг.

4.4.5. Иные права, установленные действующим законодательством.

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена Договора (комплекс услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за:

- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом;
- коммунальные услуги;
- иные платежи, установленные Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается в соответствии с приложением № 4.

5.4. По истечении срока указанного в приложении № 4, настоящего Договора и в случае если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения ежегодно индексируется в соответствии с прогнозными показателями инфляции, установленными федеральным законом о федеральном бюджете за соответствующий календарный год.

О вводимом изменении размера платы Управляющая компания информирует собственников помещений многоквартирного дома путем размещения информации о таком изменении в местах, доступных для ознакомления в срок, установленный действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору производится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платёжных документов, выставяемых Управляющей организацией. В выставяемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора, а также иные необходимые сведения.

5.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору, Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу. Управляющая организация производит работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в пределах средств собранных с собственников помещений по данному виду обслуживания.

5.7. 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) которые оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией 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.

5.8. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.9. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги, рассчитываются по тарифам, установленными органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории соответствующего субъекта РФ, а также решениями и постановлениями органов местного самоуправления соответствующего муниципального образования, принятыми ими в пределах соответствующей компетенции.

5.10. Обслуживание домофонной линии связи и переговорных устройств осуществляется отдельно, по ценам, указанным в Приложении № 4 к настоящему Договору.

5.11. Работы и услуги, не оговоренные настоящим договором, осуществляются в соответствии с индивидуальными заданиями Собственника за его счет, в пределах полномочий и с учетом технической возможности Управляющей организации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому и/или Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен, составленным в письменной форме актом органа власти соответствующей компетенции.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший 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 организация вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставяемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.5. При нарушении Собственником норм и правил содержания общего имущества дома, норм и правил содержания и эксплуатации коммуникаций в помещениях, в том числе жилых, последний несет ответственность перед Управляющей организацией, третьими лицами и органами власти соответствующей компетенции за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6. 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.

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

6.8. 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.

6.9. Разграничение ответственности за внутриквартирное инженерное оборудование определяется в Приложении № 1 к договору управления многоквартирным домом.

7. ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.

7.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу Собственника помещения в многоквартирном доме документы, связанные с выполнением обязательств по Договору управления многоквартирным домом.

7.2. Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

7.3. Собственники вправе ознакомиться с ежегодным письменным отчетом управляющей организации перед Собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении Договора управления многоквартирным домом, включающем информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также

сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющей организацией который размещается на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен дом.

7.4. Управляющая организация, по окончании работ связанных с содержанием и текущим ремонтом многоквартирного жилого дома, не позднее 20 рабочих дней, представляет председателю совету многоквартирного дома либо уполномоченному решением общего собрания собственников лицу, на подписание, акт выполненных работ.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Договор управления многоквартирным домом может быть изменен или расторгнут в соответствии с требованием гражданского и жилищного законодательства РФ.

8.2. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между Управляющей организацией и Собственником.

8.3. Расторжение договора не является основанием для Сторон в прекращении обязательств по исполнению обязательств во время действия настоящего Договора.

8.4. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счёт.

8.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8.6. Изменение банковских реквизитов, юридического и/или почтового адреса, а также режима работы Управляющей организации; паспортных данных, в том числе адреса регистрации Собственника, является основанием для уведомления надлежащим образом заинтересованной Стороны Договора о наступлении указанных событий, но не является основанием для внесения изменений и расторжения Договора.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

9.2. В случае принятия новых нормативно-правовых актов, имеющих отношение к действию настоящего Договора, - применяются соответствующие нормы взамен утративших силу.

9.3. В случае выявления несоответствий между условиями настоящего Договора и нормами действующего законодательства, - применяются нормы действующего отраслевого законодательства.

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

9.5. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказать от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

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

9.8. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

10.1. Договор заключён на один год и вступает в действие с момента внесения Государственной жилищной инспекцией управляющей организации в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

10.2. В случае, если ни одна из Сторон не известила другую Сторону о прекращении Договора, то Договор считается автоматически пролонгируемым на тот же срок на тех же условиях.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

**Члены Совета многоквартирного дома № 46
по улице Бурова в городе Орле:**

1. _____ Н. Ю. БОРЗОВА;
2. _____ Ю. Ю. ГОРБОВСКАЯ;
3. _____ Н. В. КРЫЛЮК;
4. _____ А. В. НОСОВ;
5. _____ Е. А. ЧАПЛИНСКАЯ
(Председатель Совета);

Организация:

ОАО «Орелжилэксплуатация»: 302006, г. Орел,
ул. Московская, д. 155 «А».
ИНН/КПП 5751025625/575101001
ОГРН 1025700767751
р/с 407 028 109 470 001 720 23
Орловское отделение №8595 г. Орел
к/с 301 018 403 600 000 00601, БИК 045 402 601

Генеральный директор

В. В. ГЛУЩЕНКО



Разграничение ответственности за внутриквартирное инженерное оборудование

№ п/п	Ответственность сторон	
	Управляющая организация	Собственник*
1	Стояки горячего и холодного водоснабжения до отключающих устройств (включительно), расположенных на ответвлениях от стояков.	Трубопроводы горячего и холодного водоснабжения от отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков, включая сантехоборудование.
2	Стояки внутридомовой системы отопления до отключающих устройств на ответвлениях от стояков.	Трубопроводы, отключающие устройства, отопительные приборы.
3	Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства до первого отключающего устройства (включительно).	Внутриквартирные устройства и приборы, отключающие устройства в этажных щитках.
4	Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовины или тройника общего стояка.

Члены Совета дома:

Н. Ю. БОРЗОВА; _____ Ю. Ю. ГОРБОВСКАЯ

Н. В. КРЫЛЮК; _____ А. В. НОСОВ;

Е. А. ЧАПЛИНСКАЯ (Председатель Совета)

Организация:

Генеральный директор

В. В. ГЛУЩЕНКО



* Перечисленное оборудование принадлежит Собственнику на праве собственности, который несет ответственность за его сохранность, функционирование и безопасность в соответствии с действующим законодательством.

Периодичность выполнения отдельных видов работ

Наименование работ	Повторяемость работы за год, раз
Содержание придомовой территории в холодный период	
Подметание свежеснежавшего снега толщиной до 2см и в дни без снегопадов тротуаров с усовершенствованным покрытием	56
Посыпка территории песком или пескосольной смесью тротуаров с усовершенствованным покрытием	14
Очистка территории от наледи и льда тротуаров с усовершенствованным покрытием	4
Сметание выпавшего снега толщиной до 2 см. со ступеней и площадок	29
Уборка контейнерных площадок	76
Сдвигание свежеснежавшего снега толщиной слоя более 2см. в дни сильных снегопадов тротуаров с усовершенствованным покрытием	18
Содержание придомовой территории в теплый период	
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2см. тротуаров и дворовых территорий с усовершенствованным покрытием	129
Подметание территории в дни с сильными осадками более 2см. тротуаров и дворовых территорий с усовершенствованным покрытием	11
Уборка контейнерных площадок	107
Уборка газонов от случайного мусора	31
Окос газонов	3
Вывоз бытовых отходов	
Вывоз твердых бытовых отходов	183
Уборка мест общего пользования	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей этажей	52
Мытье лестничных площадок и маршей этажей	26

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования (сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки собственников)

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением; заделка сквозных трещин фасадных стен	1 сутки (с немедленным ограждением зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сутки
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время (в летнее время)	1 сутки (3 суток)
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	Немедленное принятие мер безопасности
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами; отслоение штукатурки балконов	Немедленное принятие мер безопасности
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Трещины и неисправности в дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправность лифта	Не более 1 суток
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	не более 2 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
¹ Примечание: Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки собственников	

Члены Совета дома:

Н. Ю. БОРЗОВА;

Ю. Ю. ГОРБОВСКАЯ;

Н. В. КРЫЛЮК;

А. В. НОСОВ;

Е. А. ЧАПЛИНСКАЯ (Председатель Совета)

Организация:

Генеральный директор

В. В. ГЛУЩЕНКО



ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ (РАБОТ) ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

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.

Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществления контроля за качеством выполненных работ и договоров с Ресурсоснабжающими организациями

Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственниками за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги.

Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.

Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами.

Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение.

Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.

Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.

Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника.

Представление устных разъяснений Собственникам о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.

Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий, организация регистрационного учета граждан.

Информирование Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги.

Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Озеленение территории, уход за элементами озеленения, находящимися на участке, входящем в состав общего имущества.

Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в многоквартирных домах.

Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения

Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

Подготовка многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период и в весенне-летний период.

Проверка исправности канализационных вытяжек, заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления, заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, наличия тяги в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах.

Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.

Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления, вентиляции, автоматического управления внутридомовыми инженерными системами.

Санитарное содержание придомовых территорий.

Содержание лифтового хозяйства.

Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.

Удаление бытовых отходов из многоквартирного дома и их вывоз, вывоз бытовых отходов из бункеров, вывоз (замена) контейнеров, расположенных на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом

Удаление с крыш снега и наледей.

Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.

Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе: регулировка трехходовых кранов; смена прокладок в водопроводных кранах; уплотнение сгонов; устранение засоров; набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках; мелкий ремонт теплоизоляции; устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накали запорной арматуры.

Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе: протирка и смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общего пользования в многоквартирном доме; смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей; мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

Фундаменты. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

Стены и фасады. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

Перекрытия. Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

Крыши. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

Оконные и дверные заполнения. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

Межквартирные перегородки. Усиление, смена, заделка отдельных участков.

Лестницы, балконы, крыльца над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

Полы. Замена, восстановление отдельных участков.

Внутренняя отделка. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

Отопление. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления.

Водопровод и канализация, горячее водоснабжение. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.

Электроснабжение и электротехнические устройства. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

Вентиляция. Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

Специальные общедомовые технические устройства. Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Управляющей организацией, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

Внешнее благоустройство. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Члены Совета дома:

Н. Ю. БОРЗОВА; Ю. Ю. ГОРБОВСКАЯ;
Н. В. КРЫЛЮК; А. В. НОСОВ;
Е. А. ЧАПЛИНСКАЯ (Председатель Совета).

Организация:

Генеральный директор
В. В. ГЛУЩЕНКО



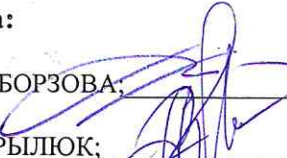
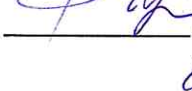
Приложение № 4 к Договору управления многоквартирным домом от « _____ » _____ 201__ г.

РАЗМЕР ПЛАТЫ

за управление, содержание и ремонт жилого помещения по видам работ для дома № 46 по ул. Бурова в г. Орле в соответствии с Постановлением Администрации г. Орла № 2801 от 21.06.2017г.

№ п/п	Виды работ	Размер ежемесячной платы, руб. на 1 кв. м. общей площади
1.	Текущий ремонт общего имущества	
1.1.	Отчисления на текущий ремонт конструктивных элементов зданий	0,460
1.2.4.	- общедомовых инженерных сетей в домах с канализацией, с холодным и горячим водоснабжением	1,357
2.	Содержание общего имущества	
2.1.	Техническое обслуживание:	
2.1.4.	- общедомовых инженерных сетей в домах с канализацией, с холодным и горячим водоснабжением	0,932
2.1.5.	- кровли, чердаков, подвалов	0,115
2.1.7.	- внутридомовых мусоропроводов	0,311
2.2.	Технический осмотр:	
2.2.4.	- общедомовых инженерных сетей в домах с канализацией, с холодным и горячим водоснабжением	0,334
2.2.5.	- кровли, чердаков, подвалов	0,046
2.2.6.	- внутридомового газового оборудования	0,030
2.3.	Аварийное обслуживание:	
2.3.4.	- общедомовых инженерных сетей в домах с канализацией, с холодным и горячим водоснабжением	0,656
2.3.5.	- кровли, чердаков, подвалов	0,081
2.3.6.	- внутридомового газового оборудования	0,092
2.4.	Санитарное содержание и благоустройство:	
2.4.1.	- уборка придомовой территории	2,139
2.4.3.	- уборка лестничных клеток	1,640
2.4.4.	- уборка лифтов	0,058
2.4.5.	- дератизация и дезинсекция	0,150
2.4.6.	- благоустройство придомовой территории,	0,0575
2.4.7.	- содержание детских и спортивных площадок	0,023
2.4.8.	- замена песка в песочницах	0,012
2.5.	Сбор и вывоз бытовых отходов:	
2.5.2.	С 01 января 2019 года плата будет взиматься Региональным оператором. Тариф еще не утвержден.	
2.5.3.		
2.7.	Содержание лифтового хозяйства в домах, где все подъезды оборудованы лифтами:	
2.7.1.	- техническое обслуживание и ремонт лифтов	1,760
2.7.2.	- техническое обслуживание и ремонт средств диспетчеризации	1,150
2.7.3.	- техническое обслуживание и ремонт пожарной и (или) охранной сигнализации лифтов	0,058
2.7.4.	- периодическое техническое освидетельствование лифтов с проведением электроизмерений	0,115
3.	Плата за управление многоквартирным домом:	
3.8.	- дома, оборудованные мусоропроводами, лифтами и локальными котельными	1,265
	Итого:	19,081
	Дополнительно:	
	Захоронение ТБО	3,94 (с человека)
	Обслуживание ПЗУ	19,2 (с квартиры)

Члены Совета дома:

 Н. Ю. БОРЗОВА;
  Ю. Ю. ГОРБОВСКАЯ;
  Н. В. КРЫЛЮК;
  А. В. НОСОВ;
  Е. А. ЧАПЛИНСКАЯ (Председатель Совета).

Организация:

Генеральный директор

В. В. ГЛУЩЕНКО



Приложение № 5 к Договору управления многоквартирным домом от «_____» _____ 201__г.

График работы ОАО «Орелжилэксплуатация»

Юридический и почтовый адрес:

302006, г. Орел, ул. Московская, д. 155А; тел./факс – 42-68-88

Абонентский отдел:

302006, г. Орел, ул. Московская, д. 155А, тел. 55-35-32

Режим работы: Понедельник-пятница с 09.00 до 18.00

Четверг с 09.00 до 19.00

Перерыв с 13.00 до 14.00

Паспортный стол:

302006, г. Орел, ул. Московская, д. 155А, тел. 54-30-16; ул. Алроса, д.3 тел. 59-75-56

Режим работы: Понедельник: с 10.00 до 17.00

Вторник: с 14.00 до 18.00

Среда: с 9.00 до 17.00

Четверг: с 14.00 до 19.00

Пятница: с 14.00 до 18.00

Аварийная служба:

55-04-74; 8-960-644-00-77 - ежедневно, круглосуточно

Мастера:

302006, г. Орел, ул. Московская, д. 155А, тел. 73-58-88

Режим работы: Понедельник-пятница с 8.00 до 17.00

Перерыв: с 13.00 до 14.00

Члены Совета дома:

Н. Ю. БОРЗОВА, Ю. Ю. ГОРБОВСКАЯ;

Н. В. КРЫЛЮК; А. В. НОСОВ;

Е. А. ЧАПЛИНСКАЯ (Председатель Совета).

Организация:

Генеральный директор

В. В. ГЛУЩЕНКО

