

**Договор
на оказание услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома № 43 по Октябрьскому пр-ту**

г. Владимир

01 декабря 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищник», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Яворского Олега Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Евграфова Мария Николаевна являющаяся собственником жилого помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Владимир, Октябрьский пр-т, № 43, кв. 59 именуемая в дальнейшем Собственник (и), именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол б/н от 07.05.2015 г.).

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников помещений и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор заключен с целью обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 04.09.2015) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 43 по Октябрьскому пр-ту, а также осуществляет иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность, а Собственник(и) обязуется в течение установленного срока оплачивать Управляющей организации оказанные услуги и выполненные работы.

2.2. В состав общего имущества многоквартирного дома входят принадлежащие Собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, 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, в соответствии со ст. 36 ЖК РФ.

Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении N 1 к настоящему Договору.

2.3. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и помещением Собственника(ов) являются: на системах холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения – отсекающая арматура до первого вентиля на ответвлениях от стояков, расположенных в квартире, при отсутствии вентиля – на первом сварном соединении на стояке; на системе канализации – плоскость раструба тройника на центральном стояке в квартире; по электрооборудованию – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных на этажном щитке; по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен квартиры, оконных заполнений и входной двери в квартиру.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора, законодательством РФ в интересах Собственника(ов) в соответствии с целями, указанными в п. 1.3. настоящего Договора.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц:

- оказывать Собственнику(ам) услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнями, указанными в Приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору, в объеме фактически собранных денежных средств и в утвержденном собственниками порядке;

- при наличии договоров между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями на поставку ресурса обеспечивать предоставление коммунальных услуг в необходимых объемах, в том числе (ненужное зачеркнуть):

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение;
- е) отопление (теплоснабжение)

качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.3. Устранять в разумные сроки выявленные недостатки оказанных услуг и выполненных работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.4. Предоставить услугу по круглосуточному аварийно-диспетчерскому обслуживанию многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственника(ов) и лиц, пользующихся его (их) помещением, заявки, устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.5. Хранить техническую документацию на многоквартирный дом и вести, относящиеся к управлению жилым домом, базы данных. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника(ов) и лиц, пользующихся его (их) помещением в многоквартирном доме, в части управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, принимать меры, необходимые для устранения недостатков в установленные сроки. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о принятом решении по заявленному вопросу.

3.1.7. Информировать Собственника(ов) или лиц, пользующихся их помещением в многоквартирном доме, - о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 30 рабочих дней до начала перерыва;

- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг;

- о продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже предусмотренного приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором - в течение одних суток с момента обнаружения недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.8. В минимально возможный срок с момента обнаружения недостатков и дефектов, который не может превышать сроки исполнения работ, указанные в Приложении № 4 к настоящему Договору, в том числе, выявленные в процессе эксплуатации Собственником(ами) и лицами, пользующимися их помещениями в жилом доме.

3.1.9. В пределах фактически собранных денежных средств планировать и выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома самостоятельно, либо путем заключения от имени Собственника (ов) договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту; осуществлять приемку работ по заключенным договорам.

3.1.10. Информировать Собственника (ов) об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в счет-квитанциях на оплату услуг либо путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.11. Выдавать Собственнику (ам) платежные документы не позднее первого числа месяца следующего за истекшим.

3.1.12. Обеспечить Собственника (ов) и лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб в счет-квитанциях на оплату услуг либо путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.13. По требованию Собственника (ов) и лиц, пользующихся его (их) помещениями, выдавать Справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета, а также иные, предусмотренные действующим законодательством, документы.

3.1.14. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещений Собственника (ов) согласовать с ним, а в случае его (их) отсутствия, с лицами, пользующимися его (их) помещениями, время доступа в помещение, а при невозможности согласования направить Собственнику (ам) письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения.

3.1.15. Извещать Собственников помещений о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме путем размещения соответствующей информации на информационных стендах или подъездах дома.

3.1.16. По требованию Собственника (ов) производить сверку платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, с учетом правильности начисления установленных Федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.17. Предоставлять Собственнику (ам) отчет о выполнении договора за истекший календарный год. Отчет предоставляется собственникам помещений в письменном виде путем вывешивания на досках объявлений, либо другим иным способом, определенным на общем собрании собственников помещений.

3.1.18. На основании заявки Собственника (ов) или лиц, пользующихся его (их) помещениями, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению собственника (ов).

3.1.19. Осуществлять контроль за качеством текущего и капитального ремонта, технического обслуживания и содержания многоквартирного дома при выполнении соответствующих работ подрядными организациями. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома.

3.1.20. Производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственника (ов) за содержание, текущий ремонт и прочие услуги.

3.1.21. Обеспечивать регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан и выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

3.1.22. Представлять интересы Собственника (ов) по предмету настоящего Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях всех организационно-правовых форм и уровней.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Производить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сбору платежей и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполнения услуг и работ.

3.2.2. Взимать плату за содержание и ремонт общего имущества дома в порядке и размерах, согласно раздела 4 настоящего Договора.

3.2.3. Требовать надлежащего исполнения Собственником (ами) и лицами, пользующимися его (их) помещениями в жилом доме, своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.4. Взыскивать с Собственника (ов) и лиц, пользующихся его (их) помещением, в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника (ов) и (или) лиц, пользующихся его (их) помещением.

3.2.6. Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное с Собственником(ами) время работников управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло- газо- снабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.7. Оказывать помощь при организации проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.8. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства Собственника(ов), предусмотренные на текущий ремонт многоквартирного дома, для организации немедленной ликвидации данной аварии и устранения ее последствий (залив жилого или нежилого помещения).

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

3.3.3. При временном не использовании помещений, не проживании более 3 суток представлять Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещения.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу жилого дома, без согласования с Управляющей организацией;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников в многоквартирном доме;

е) не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

3.3.5. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг (в части не противоречащей ЖК РФ); соблюдать правила и законные интересы соседей.

3.3.6. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в занимаемые помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического иного оборудования, находящегося в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время. В случае аварийных ситуаций обеспечить доступ работникам аварийных служб немедленно.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества многоквартирного дома;

- контролировать оказание услуг Управляющей организацией, предусмотренных настоящим Договором;

- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных в следствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, а в соответствии с п.3.1.17. настоящего Договора.

4. Цена договора, размеры платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и порядок ее внесения

4.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за жилое помещение, в многоквартирном доме, которую обязан платить Собственник Управляющей организации в период действия договора.

4.2. Размер платы Собственника за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, устанавливается соразмерно доле Собственника в праве собственности на общее имущество в жилом доме, и в соответствии с ценами на содержание и ремонт жилого помещения, установленного органами местного самоуправления города Владимира, если иное не определено общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома.

Размер месячной платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения на момент подписания Настоящего Договора составляет **18,94 руб. за 1 м²** общей площади жилого помещения в месяц.

4.3. Не использование помещений при временном отсутствии Собственника не является основанием не внесения платы за услуги по Договору.

4.4. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке установленном разделом VI Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.5. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества вносится Собственником помещения ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых Управляющей организацией платежных документов (счет-извещение для физических лиц, счет-фактура для юридических лиц), предоставляемых не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. В выставляемом счете указываются: размер оплаты за содержание и ремонт жилого помещения, сумма задолженности за предыдущий период, а также сумма пени, определенная в соответствии с ЖК РФ.

4.7. Собранные за содержание и ремонт жилья денежные средства учитываются Управляющей организацией на едином счете, имеют целевое назначение и направляются:

- на содержание и техническое обслуживание общего имущества дома;

- на выполнение услуг по управлению домом;

- на текущий ремонт общего имущества дома.

4.8. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится на основании решения общего собрания Собственников многоквартирного дома

Процент финансирования капитального ремонта Собственником (ами) устанавливается законодательством.

Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт жилого дома, о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других условиях, связанных с проведением капитального ремонта, принимается с учетом предложений Управляющей организации.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт жилого дома распространяется на всех Собственников помещений с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

4.9. Управляющая организация вправе по окончании очередного года действия настоящего договора, в случае если собственники помещений на общем собрании не определили цену настоящего договора увеличить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции) по субъекту Российской Федерации по данным федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации о социальном, экономическом, демографическом и экологическом положениях страны.

5. Ответственность Сторон

5.1. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника(ов) из-за недостатка собранных на счете дома денежных средств.

5.2. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки платежа, со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.3. Если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о переходе права Собственности на данное жилое помещение и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.4. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим Законодательством.

5.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации элементов общего имущества многоквартирного дома и неприятия собственниками решения о их капитальном ремонте, Управляющая организация не отвечает за причиненный ущерб имуществу Собственника(ов) или пользователей помещений. Расходы по устранению в помещениях повреждений вследствие аварий, Собственнику(ам) возмещаются Управляющей организацией из средств текущего ремонта многоквартирного дома.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору и факта нарушения условий настоящего договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.п. 6.2 - 6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (ов) или лицам, пользующимся его (их) помещениями или общему имуществу Собственников помещений многоквартирного дома, а также по требованию Управляющей организации, либо Собственника (ов), составляется АКТ нарушения условий договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией, Собственником (ами) или лицами, пользующимися его (их) помещениями, своей вины в возникновении нарушения акт может составляться, в этом случае, при наличии вреда имуществу. Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (ов), а при его (их) отсутствии, лиц, пользующихся его помещениями, представителей подрядных организаций, свидетелей (в частности, соседей).

6.4. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время составления; дату, время и характер нарушения, причины и последствия недостатков; факты нарушения требований Законодательства РФ, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лицам, пользующимся его (их) помещениями, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) поврежденных имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением. При отсутствии Собственника и лиц, пользующихся его помещением, Акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу, пользующемуся его помещением в многоквартирном доме.

7. Особые условия

7.1. 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.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником или лицом, пользующимся его помещением в многоквартирном доме, в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

7.3. Порядок изменения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен на основании решения общего собрания Собственников многоквартирного дома.

7.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон, все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

8. Форс-Мажор

8.1. 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.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, при чем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор заключен на срок: 1 (один) год.

Начало действия Договора - с 01.12.2015.

9.2. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном Законодательством.

9.3. Договор также считается расторгнутым с момента прекращения права собственности на помещение в жилом доме и предоставления подтверждающих документов.

9.4. Если за 60 дней до окончания срока действия Договора, Собственники не представят протокол-решение общего собрания об избрании иной формы управления, либо иной Управляющей организации, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.5. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского Кодекса РФ, Управляющая организация в праве потребовать от Собственников или лиц, пользующихся его помещениями в многоквартирном доме, возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией, в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, понесенных до момента расторжения настоящего Договора и не возмещенных Собственниками.

Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственниками или лицами, пользующимися его помещениями в многоквартирном доме, указанных расходов.

9.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 Перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 3 Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 4 Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

10. Реквизиты Сторон

Управляющая Организация

ООО «Жилищник»

Р/С 40702810102000016238

Ярославский филиал ПАО «Промсвязьбанк»

г. Ярославль

К/С 30101810300000000760

БИК 047888760 КПП 332801001

ОГРН 1123340002257 ИНН 3329071547

600017 г. Владимир ул. Горького д. 40

Директор: Яворский Олег Витальевич

тел. 53-15-07 (приемная), 53-17-41 (технический отдел),

53-07-55 (бухгалтерия, паспортный стол)

Адрес электронной почты: ooo@gji.elsom.ru

Директор ООО «Жилищник»

О.В. Яворский

Собственник(и) жилого помещения:

Евграфова Мария Николаевна

Подпись(и):

М.Н. Евграфова

**Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: г. Владимир Октябрьский пр-т, д. 43**

№ п/п	Наименование элементов	Описание элементов
1.	Полы	
1.1.	Оконные блоки	ПВХ
1.2.	Дверные блоки	металлические двери
1.3.	Пол	железобетонный
1.4.	Внутренняя отделка стен	побелка, окраска
1.5.	Потолок	побелка
1.6.	Электропроводка и электрооборудование	скрытое
1.7.	Ограждения лестничного марша	металлические
1.8.	И др.	
2.	Чердак	
2.1.	Переходные трапы (мостики)	-
2.2.	Стропила	деревянные
2.3.	Освещение	естественное
2.4.	И др.	
3.	Подвал, техническое подполье	
3.1.	Дверные блоки	деревянные
3.2.	Вентиляционные окна	+
3.3.	Освещение	+
3.4.	И др.	
4.	Фундамент	железобетонные блоки
5.	Капитальные стены	кирпичные
7.	Перекрытия	
7.1.	Чердачные	железобетонные
7.2.	Межэтажные	железобетонные
7.3.	Подвальные	железобетонные
7.4.	И др.	
8.	Фасад	не окрашен, не оштукатурен
9.	Выступающие элементы здания (балкон, козырек и др.)	железобетонные
10.	Крыша	шиферная
11.	Лифты	-
12.	Мусоропровод	-
13.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	
13.1.	Электроснабжение	скрытая проводка
13.2.	Холодное водоснабжение	стальные трубы
13.3.	Горячее водоснабжение	газовые колонки
13.4.	Водоотведение	чугунные трубы
13.5.	Газоснабжение	природный газ
13.6.	Отопление	центральное
13.7.	И др.	
14.	Крыльца	железобетонные
15.	Вентиляция	приточная
16.	Внешнее благоустройство территории	
16.1.	Тротуары	-
16.2.	Постройки	-
16.3.	Площадки (детская, спортивная и др.)	-
16.4.	И др.	

Директор ООО «Жиздник»

О.В. Яворский

Собственник жилого помещения



**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	2	3
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования (при наличии уборщицы)		
1.	Уборка лестничных площадок	По графику
2.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	По графику
3.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, мытье окон	По графику
4.	Уборка технического этажа и подвального помещения	По мере необходимости
II. Содержание земельного участка, входящей в состав общего имущества многоквартирного дома		
5.	Уборка и очистка придомовой территории	Ежедневно
6.	Окос газона	По мере необходимости
7.	Подрезка деревьев и кустарников	По мере необходимости
8.	Очистка и ремонт детских спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период
9.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
10.	Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек	По мере необходимости
11.	Вывоз твердых бытовых отходов	По графику
12.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
13.	Укрепление водосточных труб, колен, воронок	По мере необходимости
14.	Консервация системы отопления. Ремонт просевших отмоеток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
15.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
16.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации многоквартирного дома в осенне-зимний период
17.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
18.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств	Прочистка канализационного лежачка по мере необходимости. Проверка исправности канализационных вытяжек 1 проверка в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах – 2 проверки в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - 1 раз в год.
19.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности
20.	Проверка и ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета	По мере необходимости
V. Устранение аварий и выполнение заявок Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом многоквартирном доме		
21.	Устранение аварий	В соответствии с приложением № 4 к настоящему Договору
22.	Выполнение заявок Собственника и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц по устранению иных недостатков	В соответствии с приложением № 4 к настоящему Договору
VI. Прочие услуги		
23.	Дератизация, дезинсекция	По мере надобности
24.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточно
25.	Прием от собственника(ов) и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц заявок и сообщений об авариях и нарушениях	Круглосуточно

Директор ООО «Жилищник»

О.В. Яворский

Собственник жилого помещения

**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

№ п/п	Вид работ	Состав работ
1	2	3
1.	Работы, выполняемые по ремонту фундаментов и подвальных помещений	1. Заделка, расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментных стен
		2. Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления
		3. Восстановление гидроизоляции фундаментов
		4. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное)
		5. Смена отдельных участков ленточных, столбчатых фундаментов под деревянными зданиями
		6. Устройство и восстановление вентиляционных продухов
		7. Ремонт отмостки
		8. Восстановление примысков, входов в подвалы
2.	Работы, выполняемые по ремонту стен	1. Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки, перекладка отдельных участков кирпичных стен
		2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей
		3. Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков облицовки деревянных стен
		4. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов
3.	Работы, выполняемые при ремонте перекрытий	1. Временное крепление перекрытий
		2. Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок) Восстановление засыпки и стяжки
		3. Антисептирование и противопожарная защита древесины
		4. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий
4.	Работы, выполняемые по ремонту крыш	1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков прогонов, лежней, мауэрлатов и обрешетки
		2. Антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций
		3. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытие парапетов, колпаки и зонты над трубами
		4. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий по фасаду
		5. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель
		6. Частичная замена рулонного ковра
		7. Устройство и восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель
		8. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания
5.	Оконные и дверные проемы	1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования
		2. Смена оконных и дверных приборов, установка пружин, доводчиков, упоров в местах общего пользования
6.	Перегородки	1. Укрепление, усиление, заделка трещин, смена отдельных участков перегородок
7.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, балконами верхних этажей	1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок
		2. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенок
		3. Частичная замена и укрепление металлических перил
		4. Частичная замена и укрепление элементов деревянных лестниц
		5. Срезка балочных плит, козырьков и зонтов в случае их аварийного состояния
		6. Восстановление или замена отдельных элементов кровлец, восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и балконами верхних этажей
8.	Полы	1. Замена отдельных участков покрытия полов в местах общего пользования
9.	Работы, выполняемые по внутренней отделке	1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами с последующей побелкой и покраской в местах общего пользования
		2. Все виды малярно-штукатурных работ в местах общего пользования, а также в квартирах после аварийных ситуаций, произошедших не по вине проживающих
10.	Работы, выполняемые по наружной отделке	1. Восстановление участков штукатурки и облицовки на фасадах зданий
		2. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей
		3. Частичный ремонт фасадов зданий
11.	Работы, выполняемые по ремонту внутридомовых систем центрального отопления	1. Смена отдельных участков трубопроводов, запорной и регулировочной арматуры
		2. Установка (при необходимости) воздушных кранов
		3. Утепление труб, расширительных баков
		4. Смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников, гидравлические испытания систем
		5. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности (при наличии)
		6. Восстановление разрушенной тепловой изоляции
		7. Промывка системы центрального отопления
		8. Регулировка и наладка систем центрального отопления
12.	Работы, выполняемые по ремонту внутридомовых систем холодного водоснабжения, канализации	1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, ревизий
		2. Смена отдельных фасонных частей, сифонов, трапов в местах общего пользования
		3. Ремонт прочистка водонагревателей
		4. Ремонт и замена внутренних пожарных кранов (при наличии)
		5. Ремонт внутренних водостоков
		6. Ремонт и замена вентиля в местах общего пользования
13.	Работы, выполняемые по ремонту систем электроснабжения	7. Ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности (при наличии)
		1. Замена неисправных участков электрической сети здания в местах общего пользования
14.	Работы, выполняемые по внешнему благоустройству жилых домов	2. Ремонт и замена внутридомовых электротехнических изделий, устройств, оборудования в местах общего пользования
		1. Ремонт входных площадок, отмосток
15.	Разные работы	2. Ремонт оборудования и сооружений детских, спортивных и хозяйственных площадок на придомовой территории
		3. Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, площадок, газонов, клумб, зеленых насаждений на придомовых территориях
		1. Укрепление и восстановление аншлагов, номерных знаков, флагодержателей на доме
		2. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал
		3. Восстановление переходов через инженерные коммуникации на технических этажах и в подвалах дома
		4. Регулировка, наладка и ремонт систем автоматического управления инженерным оборудованием, систем диспетчеризации, дымоудаления и пожаротушения.
5. Ремонт и проверка общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг		
6. Ремонт телевизионных антенн коллективного пользования		

Примечания: Смена изношенных конструкций, деталей, узлов в процентах от общего объема их в многоквартирном доме не должна превышать: для кровельных покрытий - 50%; для остальных конструкций, отделочных покрытий и инженерного оборудования - 15%.

Директор ООО «Жидишник»

О.В. Яворский

Собственник жилого помещения

**Предельные сроки
устранения недостатков содержания общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы	
1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания жилого дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
5) Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
8) Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в жилых домах	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы	
9) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
10) Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций жилого дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11) Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
12) Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 суток
13) Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования	а) в зимнее время - не более 1 суток б) в летнее время – не более 3 суток
14) Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
15) Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
16) Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
17) Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
18) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
19) Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав жилого дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровью граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)

Директор ООО «Жилищник»

О.В. Яворский

Собственник жилого помещения