

Договор № БЗ - _____
управления многоквартирным домом

г. Челябинск

« _____ » _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Галион», в лице директора Лой Ирины Лукиничны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

собственник жилой квартиры № _____ общей площадью _____ м² в жилом доме № **3** находящемся по адресу: г. **Челябинск**, ул. **Бейвеля**, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от « _____ » _____ 20 _____ г., именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

1.2. **Общее имущество многоквартирного дома** - принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифт пассажирский и грузовой, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, 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, спортивные и детские площадки, расположенные на указанном земельном участке.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома от « _____ » _____ 20 _____ г.

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

2.3. Общее собрание собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных общим собранием.

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: ул. **Бейвеля**, д. **3**, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным Пользователям, на законных основаниях пользующимся помещением(ями) Собственника, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

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

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

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

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.6.1. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Приложением № 2 к настоящему Договору.

4.1.6.2. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования установлены Приложением № 3 к настоящему Договору.

4.1.6.3. Периодичность проведения работ определяется общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

4.1.6.4. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

4.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и иных Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2. и 7.3. Договора.

4.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг:

- физических лиц - не позднее, чем за **30 дней** до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;

- юридических лиц - в течение **22 рабочих дней** со дня принятия новых тарифов.

4.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.1.13. Производить сбор установленных в п. 5.1. Договора платежей.

4.1.14. Рассматривать все претензии Собственника и иных Пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.15. Обеспечить Собственника и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.16. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.17. По требованию Собственника и иных Пользователей выдавать необходимые справки установленного образца.

4.1.18. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

4.1.19. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления один раз в два года.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.3. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города Челябинска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.4. 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.

4.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным Пользователем оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 6 Договора.

4.2.7. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных п.п. 4.3.3. - 4.3.16. Договора.

4.2.8. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

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

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора.

Данные расходы включаются в выставяемый Управляющей организацией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

4.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных Пользователей) во всех организациях.

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

- другие требования законодательства.

4.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих¹ в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;

- о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.

Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

¹ Для нежилых помещений – «работающих».

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, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. 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 без согласования с Управляющей организацией.

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

4.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

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 поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3.11. Не производить 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. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов городского самоуправления Челябинска применительно к условиям настоящего Договора.

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

4.3.17. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящееся в принадлежащих ему помещениях.

4.3.18. 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 или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями п.п. 4.3.3., 4.3.5. - 4.3.9., 4.3.11., 4.3.13., 4.3.16. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.19. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

4.3.20. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.4.3. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

4.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми

актами Российской Федерации, Челябинской области, города Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

4.5. При заключении Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, Управляющая организация обязуется оказывать Собственнику и/или иным Пользователям содействие в решении следующих вопросов:

- оформление документов (копий) выписок, справок, связанных с правом собственности Собственника на помещение;
- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;
- ремонт помещения;
- перевод помещения из жилого помещения в нежилое и из нежилого в жилое;
- оказание Собственнику содействия в оформлении документов для передачи помещений в аренду;
- создание условий для содержания домашних животных и оборудования мест их выгула;
- осуществление добровольного страхования жилых и нежилых помещений по договору со страховой организацией, обеспечение сбора страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой организации;
- на основании решения общего собрания Собственников помещений сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием жилого дома и другие цели в соответствии с решением общего собрания собственников помещений жилого дома;
- на основании решения общего собрания собственников помещений жилого дома, осуществление надстройки, пристраивания к существующим строениям жилых и нежилых помещений;
- решение иных вопросов.

5. Цена и порядок расчетов

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

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоотведение)²;
- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

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

5.3. Размер платы за жилищно-коммунальные работы и услуги, а также перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется ежегодно на Общем собрании собственников дома с учетом предложений Управляющей организации (Приложение № 1).

5.3.1. Размер и периодичность изменения платы за работы и услуги по непосредственному содержанию и текущему ремонту, обслуживанию лифтового оборудования, вывозу твердых бытовых отходов, за потребленную электроэнергию и холодную воду оборудованием, которое является общей собственностью многоквартирного дома, обслуживание и поверку общедомовых приборов учета устанавливается в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления города Челябинска (решения Челябинской Городской Думы), а также постановлениями ГК ЕТО Челябинской области.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных в городе Челябинске тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами городского самоуправления Челябинска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

5.5. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору

² Конкретный перечень коммунальных услуг устанавливается собранием собственников помещений многоквартирного дома либо решением управляющего органа товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, по согласованию с Управляющей организацией.

осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов). В выставяемом Управляющей организацией счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

5.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.8. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим, - для физических лиц,

- до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

5.9. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника и иных Пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

5.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее **5 дней** со дня выставления счета.

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

5.12. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

6. Ответственность Сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

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

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

6.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставяемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 Договора.

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

6.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке,³ и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

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

6.8. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

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

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

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

7. Организация Общего собрания

7.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись либо помещением информации на доске объявлений.

7.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания под роспись либо помещением информации на доске объявлений, либо заказными письмами с уведомлением.

Вся документация, касающаяся проведения и организации общего собрания хранится в администрации Управляющей организации.

Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

8. Особые условия

8.1. 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.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

8.4. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;

- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

8.5. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;

- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;

- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;

³ В случае заключения настоящего Договора с собственником нежилого помещения, Управляющей организацией может быть установлено несоответствие фактического количества работников их заявленному числу.

- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;
- своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома либо общему собранию его жильцов отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

9. Форс-мажор

9.1. 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.

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на срок: пять лет.

Начало действия Договора с _____ г. (дата) (не позднее чем через месяц после подписания).

10.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.

10.3. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

10.4. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

10.5. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

10.6. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Реквизиты Сторон

"Управляющая организация"

ООО «Галион»

Юридический адрес: 454021, г. Челябинск,

ул. Звенигородская, д. 68, неж.пом. №6

Почтовый адрес: 454100, г. Челябинск,

ул. Бейвеля, д. 20

ИНН 7447134600 КПП 744801001

р/сч 40702810207180002179

к/сч 30101810400000000711

в Калининском филиале ПАО «Челиндбанк»

БИК 047501711

тел. 200-22-03

_____/И.Л. Лой/

"Собственник"

Ф.И.О.

Паспортные данные: серия

№ _____ кем и когда выдан:

Адрес регистрации:

_____ / _____ / _____

ТАРИФЫ
на оплату работ и услуг по содержанию общего имущества
многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, ул. Бейвеля, д.3
для собственников помещений в доме

№ п./п.	Наименование	Стоимость (руб./м ²)
1	Содержание и текущий ремонт (без учета затрат на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; на организацию сбора и вывоза твердых бытовых отходов) (за 1 м ² общей площади помещения)	23,43
2	Сбор и вывоз ТБО (за 1 м ² общей площади помещения)	в соответствии с решением Челябинской городской Думы 1,87
3	Услуги консьержа (за 1 м ² общей площади помещения)	4,72

Размер платы за услуги консьержа, иные дополнительные услуги, рассчитывается Управляющей организацией с учетом стоимости работ и услуг по договору с контрагентом, сметной стоимости работ и услуг, произведенных Управляющей организацией, включает в себя плату за управление многоквартирным домом в размере десяти процентов и утверждается на Общем собрании собственников помещений в доме.

Размер платы за коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) рассчитывается Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе с учетом фактического потребления согласно показаний приборов учета по тарифам для населения города Челябинска.

В размере платы за содержание и ремонт общего имущества не учтены расходы на оплату коммунальных ресурсов (холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии), потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Данные расходы рассчитываются Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и отражаются в платежном документе (счете-квитанции) отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

**Перечень работ
по содержанию жилых домов**

<p>А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничений – дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др). 2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разработка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.) 3. Устранение незначительных неисправностей электрических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.). 4. Прочистка канализационного лежачка. 5. Проверка исправности канализационных вытяжек. 6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 7. Проверка заземления ванн. 8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов. 9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах. <p>Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весеннее -летний период</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок. 2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы 3. Консервация системы центрального отопления. 4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок. 5. Ремонт просевших отмосток. <p>В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осеннее -зимний период</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Утепление оконных и балконных проемов. 2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей. 3. Утепление чердачных перекрытий. 4. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях. 5. Укрепление и ремонт парапетных ограждений. 6. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи. 7. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, котельной. 8. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений. 9. Консервация поливочных систем. 10. Укрепление флагодержателей. 11. Проверка состояния продухов в цоколях зданий. 12. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок. 13. Поставка доводчиков на входных дверях. 14. Ремонт и укрепление входных дверей. 	<p>Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли. 2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах. 3. Смена прокладок в водопроводных кранах. 4. Уплотнение сгонов. 5. Прочистка внутренней канализации. 6. Прочистка сифонов. 7. Регулировка смывного бачка. 8. притирка пробочного крана в смесителе. 9. Регулировка и ремонт трехходового крана. 10. Укрепление расшатавшихся сантехприборов приборов в местах их присоединения к трубопроводу. 11. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках. 12. Укрепление трубопроводов. 13. Проверка канализационных вытяжек. 14. Мелкий ремонт изоляции. 15. проветривание колодцев. 17. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках. 18. Устранение мелких неисправностей электропроводки. 19. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей. <p>Д. Прочие работы</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Регулировка и наладка систем центрального отопления, котельной. 2. То же вентиляции. 3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления. 4. Очистка и промывка водопроводных кранов. 5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием. 6. Подготовка зданий к праздникам. 7. Озеленение территории. Уход за зелеными насаждениями. 8. Удаление с крыш снега и наледей. 9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев. 10. Уборка и очистка придомовой территории. 11. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений. 12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках. 13. Проливка тротуаров и замощенной территории.
---	--

В жилых и нежилых помещениях работы выполняются собственниками помещений.

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
устранения неисправностей при выполнении внепланового
(непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей
жилых домов и их оборудования.

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связей отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением.	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время	1 сут 3 сут
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее её обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут
ПЕЧИ	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования.	При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 час.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 час.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 час.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут.
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 час.
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

Примечание: Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

**ПРАВИЛА
осуществления строительных работ в квартире**

В целях безаварийной эксплуатации квартиры и возможного повреждения инженерных систем здания, либо нанесения ущерба собственникам других квартир при осуществлении работ необходимо:

- 1) Переустройство и перепланировку жилого помещения, переоборудование балконов и лоджий, переоборудование внутренних инженерных сетей – производить **только** с разрешения управляющей организации, с обязательным предоставлением проекта, согласованного с необходимыми инстанциями. Исключение составляет перепланировка, согласованная со строительной организацией-застройщиком жилого дома.
- 2) Обеспечить доступ сотрудникам управляющей организации (по удостоверениям) в помещение собственника в период проведения ремонтно-строительных работ для осуществления технадзора в соответствии с Жилищным кодексом РФ с целью недопущения нарушения прочности или разрушения несущих конструкций дома, недопущения нарушений в работе инженерных систем дома, соблюдения ремонтными бригадами строительных норм и правил при проведении переустройства (перепланировки) помещения.
- 3) Электромонтажные работы производить в соответствии с Инструкцией проведения электротехнических работ (Приложение № 6).
- 4) Оштукатурить наружную стену изнутри квартиры, т.е. закрыть кирпичную кладку цементным раствором.
- 5) По завершении ремонтно-строительных работ предоставить в управляющую организацию исполнительные схемы на скрытые участки электрической и сантехнической внутриквартирной разводки.
- 6) Соблюдать при производстве работ правила пожарной безопасности.
- 7) Бережно относиться к местам общего пользования.
- 8) Работы, создающие повышенный шум или вибрацию, производить только с 10-00 до 19-00 часов.
- 9) Установку наружных блоков кондиционеров производить согласно выданной в Управляющей организации схеме. Места прохода разводки внешних блоков кондиционера загерметизировать. Вывод трубки конденсата подсоединять к системе канализации.
- 10) Строительный мусор вывозить самостоятельно.
- 11) Прокладку кабелей на этажных площадках и лифтовых холлах осуществлять своими силами и за свой счет, устанавливая кабель-каналы.

Запрещается:

- 12) Нарушать целостность ж/б перекрытий, диафрагм жесткости и несущих колонн здания.
- 13) Нарушать целостность вентканалов, огнезадерживающих клапанов, демонтировать или переносить стояки канализации.
- 14) Менять без согласования оконные конструкции и остекление балконов.
- 15) Менять без согласования трубную разводку отопления и ХГВС, приборы отопления, утапливать приборы отопления в кирпичную кладку наружной стены.
- 16) Расширять или переносить без согласования санузлы.
- 17) Демонтировать гидроизоляционный слой в санузлах и в примыканиях пола к наружным стенам.
- 18) Применять другой способ крепления наружных блоков кондиционеров, кроме указанного в выданной схеме.
- 19) Устанавливать наружные блоки кондиционеров на кирпичные ограждения балконов и конструкции остекления. Прокладывать провода фреоноводов кондиционеров по поверхности фасада здания
- 20) Подключать к системе горячего водоснабжения оборудование обогрева пола.
- 21) Складировать строительный мусор на балконах, лестничных маршах и квартирных площадках лестничных клеток, придомовой территории.
- 22) Производить слив в канализацию остатков раствора цемента и других быстротвердеющих строительных смесей. Иметь для этих целей специальную емкость.

За нарушение одного из пунктов настоящих правил взимается штраф в размере 1000 рублей.

ИНСТРУКЦИЯ

По проведению электротехнических работ в квартире

Для получения права на присоединение к электросетям необходимо иметь:

- 1.** Технические условия энергоснабжающей организации;
- 2.** Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с ведомственной энергоснабжающей организацией.
- 3.** Проект электроснабжения согласованный в установленном порядке с технической службой ООО «Галион».
- 3.1.** В проекте на электроснабжение соблюдать следующие требования:
 - в спецификации на проект электроснабжения указывать тип, название, класс влагозащищенности (IPXXX), завод - изготовитель и кол – во любого оборудования.
 - при кол – ве установленных и планируемых для установки точечных светильников > 50 шт необходимо указывать общую потребляемую мощность.
- 4.** Выполнить электромонтажные работы согласно проекту.
- 3.** Иметь протоколы:
 - измерения сопротивления изоляции проводов и кабелей;
 - проверки цепи фаза – ноль в электроустановках до 1 кВт;
 - проверки цепи между заземлителями и заземляющими элементами;
 - измерения сопротивления заземляющих устройств (при наличии).

Приложение № 6 к договору № БЗ - _____
от «___» _____ 201__ г.

Периодичность работ по уборке придомовой территории

Вид работ	Периодичность	
	Рекомендуемая Постановлением Челябинской Городской Думы	Гарантируемая Управляющей компанией ООО «Галион»
Холодный период		
Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной до 2 см.	2 раза в сутки	2 раза в сутки
Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной свыше 2 см.	Через 3 часа во время снегопада	Через 1 час во время снегопада
Очистка территорий бульдозером	---	В течение суток
Подметание территории в дни без снегопада	Один раз в сутки	Один раз в сутки
Сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки	3 раза в сутки
Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 2 суток	2 раза в сутки
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	2 раза в сутки	3 раза в сутки
Очистка урн от мусора	По мере необходимости	1 раз в сутки
Вывоз снега с территории	---	По мере необходимости
Теплый период		
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в сутки	1 раз в сутки
Подметание территории в дни с сильными осадками (более 2 см.)	1 раз в двое суток	1 раз в сутки
Поливка газонов и зеленых насаждений	По мере необходимости	По мере необходимости
Уборка газонов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю	1 раз в сутки
Очистка урн от мусора	По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю	1 раз в сутки
Промывка урн	По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю	1 раз в неделю
Покос травы на газонах	---	По мере необходимости
Посев травы на газонах	---	Весной

Периодичность работ по уборке мест общего пользования

Вид работ	Периодичность	
	Рекомендуемая Постановлением Челябинской Городской Думы	Гарантируемая Управляющей компанией ООО «Галион»
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей	3 раза в неделю	По мере необходимости
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-его этажа	2 раза в неделю	По мере необходимости
Влажное подметание перед загрузочными каналами мусоропровода	3 раза в неделю	По мере необходимости
Мытье пола кабины лифта	2 раза в неделю	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	Ежедневно 1-ый этаж
Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	2 раза в неделю
Влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, шкафов электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год	1 раз в 2 месяца
Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в месяц	1 раз в 5 дней
Мытье окон	1 раз в год	3 раза в год