

**Договор № 28 П _____
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 _____ доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение – встроенную автостоянку, общей площадью 4035,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, д.28, что соответствует парковочному месту № _____, 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 **«01» апреля 2008 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: г. Челябинск, ул. **Университетская Набережная, д. 28**, 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.

4.2. 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 по показаниям 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 выставляемый 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, кабинках 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 проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.

- представить Управляющей организации Договор купли-продажи нежилого помещения, аренды, 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.

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. 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.

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

4.3.14. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.

4.3.15. 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.

4.3.16. 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, пристройки 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)¹;
- 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 услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом городского самоуправления Челябинска.

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

5.7. 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

¹ 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.

является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

5.8. 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 предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.12. 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, утвержденном 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 выставляемом 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. 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;
- 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 не более чем пять лет.

Начало действия Договора с «_____» _____ 20_____ г.

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.

11. Реквизиты Сторон**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

Ф.И.О. _____

Паспортные данные: серия _____ № _____
кем и когда выдан: _____

Адрес регистрации: _____

_____/И.Л. Лой/

_____/

ТАРИФЫ
на оплату работ и услуг по содержанию общего имущества
многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, ул. Университетская набережная, д. 28
для собственников нежилых помещений (машиномест) в подземной автостоянке

№ п./п.	Наименование	Стоимость (руб.)*
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 долю)	706,483
2	Сбор и вывоз ТБО (за 1 долю)	в соответствии с решением Челябинской городской Думы 55,90
3	Услуги консьержа (за 1 долю)	163,50
4	Охрана придомовой территории (за 1 долю)	184,12

*За единицу измерения величины тарифа принята 1/135 доли в подземной автостоянке, 1 доля = 29,89 м².

Размер платы за услуги консьержа, услуги по охране придомовой территории, 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 (холодное 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.

Плата за отопление и горячее водоснабжение производится исходя из фактически понесенных расходов на обслуживание крышной котельной по следующей формуле (на основании Протокола №4 общего собрания собственников от 12.02.2014г.):

$$\text{Отопление} - P_i = V_{кр} \div \Sigma(S_{ж} + S_{нж}); \quad \text{ГВС} - P_i = V_{кр} \div \Sigma(V_{гвс_{ж}} + V_{гвс_{нж}})$$

где:

P_i – размер платы за отопление и ГВС, предоставленные за расчетный период в i -м помещении (квартире или нежилом помещении);

$V_{кр}$ – объем фактических расходов на обслуживание котельной за расчетный период;

$\Sigma(S_{ж} + S_{нж})$ – сумма площадей жилых и нежилых помещений в доме;

$\Sigma(V_{гвс_{ж}} + V_{гвс_{нж}})$ – объем ГВС по приборам учета жилых и нежилых помещений за расчетный период.

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 основных работ по текущему ремонту общего имущества

ФУНДАМЕНТЫ И СТЕНЫ ПОДВАЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами внутренней отделки стен.
2. Устранение местных деформаций путем перекладки и усиления стен.
3. Восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен и потолков.
4. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.

СТЕНЫ

1. Постановка на раствор отдельных выпавших камней.
2. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.
3. Прочистка и ремонт вытяжных устройств.

ПЕРЕКРЫТИЯ

1. Усиление перекрытий.
2. Окраска закладных деталей.
3. Ремонт и замена труб внутреннего водостока.

КРЫШИ

1. Частичная замена рулонного ковра.
2. Укрепление, замена перил, пожарных лестниц, устройств заземления.
3. Устройство и восстановление защитного слоя рулонной кровли.
4. Очистка кровли от снега и наледи.

**ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ,
СВЕТОПРОЗРАЧНЫЕ КОНСТРУКЦИИ**

1. Смена, восстановление отдельных элементов оконных и дверных заполнений.
2. Постановка, ремонт доводчиков, упоров и т.д.
3. Смена оконных и дверных приборов.
4. Замена разбитых стекол, стеклопакетов.

ПЕРЕГОРОДКИ

1. Улучшение звукоизоляционных свойств, перегородок, заделка сопряжений со смежными конструкциями.
2. Заделка трещин в перегородках, перекладка отдельных участков.

ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, КРЫЛЬЦА, ЗОНТЫ И ДР.

1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок, замена плиток из перамогранита.
2. Замена отдельных ступеней, проступей и подступенков.
3. Частичная замена и укрепление металлических перил, балконных решеток, экранов, балконов и лоджий.
4. Заделка выбоин и трещин бетонных балконных плит.
5. Восстановление гидроизоляционных надбалконных плит, обшивка кровельной сталью парапетов, смена надбалконных оцинкованных свесов.
6. Частичная или полная замена поручней лестничных ограждений.
7. Ремонт входной группы (входной блок, тамбур).

ПОЛЫ

1. Замена отдельных участков покрытия полов.
2. Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных, асфальтовых полах и основаниях под полы.

ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА

1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами.

ОТОПЛЕНИЕ

1. Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной регулирующей арматуры.
2. Установка воздушных кранов.
3. Утепление труб, приборов и т.д.
4. Смена контрольно-измерительных приборов, поверка.
5. Замена электромоторов, насосов малой мощности.
6. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.
7. Гидравлическое испытание и промывка системы.
8. Промывка отопительных приборов и в целом систем отопления.
9. Регулировка и наладка систем отопления, подготовка котельного оборудования к отопительному сезону.

ВЕНТИЛЯЦИЯ

1. Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляторов, воздуховодов.
2. Замена вентиляторов, воздушных клапанов и др. оборудования

3. Ремонт и наладка систем автоматического пожаротушения и дымоудаления.

**ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ, ГОРЯЧЕЕ
ВОДОСНАБЖЕНИЕ (ВНУТРИДОМОВЫЕ СИСТЕМЫ)**

1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа.
2. Утепление и замена арматуры на чердаках.
3. Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц.
4. Замена внутренних пожарных кранов.
5. Ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.
6. Антикоррозийное покрытие, маркировка.
7. Ремонт или замена регулирующей арматуры.
8. Промывка систем водопровода, канализации.
9. Замена контрольно-измерительных приборов.

**ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЕ И СЛАБОТОЧНЫЕ
УСТРОЙСТВА**

1. Замена неисправных участков электрической сети здания, а также устройство новых.
2. Замена вышедших из строя выключателей, штепселей, розеток и др. (кроме жилых квартир).
3. Замена вышедших из строя светильников, а также оградительных огней и праздничной иллюминации.
4. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, электроплит.
5. Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств, автоматического или дистанционного управления освещением зданий.
6. Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок, технических устройств.
7. Замена приборов учета.
8. Замена или установка автоматических систем контроля за работой центрального отопления внутридомовых сетей связи и сигнализации, КИП и др.
9. Подключение технических устройств зданий к ОДС, РДС.
10. Ремонт устройств электрической защиты металлических труб внутренних систем отопления, водоснабжения от коррозии.
11. Ремонт или устройство сетей: радио, телефонизация и установка телеантенн коллективного пользования жилых зданий.
12. Восстановление цепей заземления.
13. Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО

1. Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек и площадок.
2. Ремонт, укрепление, замена отдельных участков ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров, мусоросборников и т. д.

ПРОЧИЕ ЭЛЕМЕНТЫ

1. Укрепление и установка домовых знаков.
2. Устройство и ремонт замочно-переговорных устройств.
3. Накладка всех видов внутридомового оборудования.
4. Устройство и ремонт скамеек на придомовой территории.
5. Замена или укрепление затворов мусоропроводов, установка приспособлений для прочистки стволов.

Ознакомлен: _____ / _____ /

Приложение № 3 к Договору управления
многоквартирным домом № 28П - _____
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 свежеснеженного снега толщиной до 2 см.	2 раза в сутки	2 раза в сутки
Сдвигание свежеснеженного 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 свежеснеженного 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

Ознакомлен _____ / _____ /