**ДОГОВОР №\_\_\_**

управления многоквартирным домом

г.Владивосток «01» августа 2010 г.

, г.Владивосток, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», владеет по праву собственности нежилым помещением общей площадью кв.м. в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий(ая) на основании Свидетельства о регистрации права собственности: , с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БРИЗ», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Чижевич Алексея Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Общее собрание) от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г., принятого большинством голосов, о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности нежилым помещением, находящимся в многоквартирном доме, по адресу: г. Владивосток, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_.

Собственник помещения несёт бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управляющий – организация, уполномоченная Общим собранием на выполнение Функций по управлению многоквартирным домом, на выполнение работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и ремонту общего для домовладения имущества, и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по текущему, капитальному ремонту.

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие Собственникам на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, 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, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. Органом управления многоквартирным домом является Общее собрание. При участии Управляющего Общее собрание создает рабочие органы для достижения целей управления многоквартирным домом.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности. Состав общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении №2.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм, в границах эксплуатационной ответственности.

2.2.2. Ремонт электропроводки и приборов электроснабжения в подъезде дома, а также в местах общего пользования, освещение мест общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово - предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) 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; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежака;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли;

з) проверка заземления оболочки электрокабеля.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) текущий ремонт кровли;

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

и) ремонт труб наружного водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.2.3.3. Технические осмотры и планово - предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.2.3.4. Круглосуточное функционирование аварийно - диспетчерской службы.

2.2.3.5. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом. Перечень видов работ по текущему ремонту приведен в Приложении № 1.

2.2.3.6. Предельные сроки устранения неисправностей определены Приложением № 4.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в разделе 2 может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства Российской Федерации.

2.4. При принятии Общим собранием решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии со статьей 158 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за проведения капитального ремонта определяется с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитально ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.5. В случае наличия соглашения сторон о порядке возмещения денежных средств, Управляющий может осуществлять инвестиционную деятельность по модернизации, реконструкции и капитальному ремонту многоквартирного дома и придомовой территории за счет:

- собственных финансовых ресурсов и внутрихозяйственных резервов (прибыль, амортизационные отчисления, денежные накопления и сбережения, и другие);

- заемных финансовых средств (банковские и бюджетные кредиты, Облигационные займы и другие средства).

**3. ОБЯЗАНОСТИ СТОРОН**

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

- обеспечивать надлежащие управление общим имуществом в многоквартирном доме;

- контролировать выполнение всеми Собственниками помещения в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество в пределах действия настоящего договора;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, в рамках действия настоящего договора;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- составлять сметы доходов и расходов по содержанию и ремонту многоквартирного дома на соответствующий год;

- оказывать содействие в организации и проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.2. При оказании Собственнику услуг по техническому обслуживанию и санитарному содержанию, текущему и капитальному ремонту и заключении с исполнителями заказа договоров о проведении текущего и капитального ремонта руководствоваться Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержд. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержд. Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 г. № 170 и муниципальным правовым актом Думы г. Владивостока от 05.03.2008 г. № 16 – МПА «Правила благоустройства и санитарного содержания территории г. Владивостока», и др. правовыми актами.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

3.1.4. Оказывать Собственнику содействие в решении следующих вопросов:

- при наличии решения собственников оформлять заявку для участия в региональной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов за счет финансовых средств Фонда содействия реформирования ЖКХ;

- правовые консультации по вопросам ЖКХ, в том числе по оформлению документов (копий) выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения, перевода жилого в не жилое, и наоборот;

3.1.5. При наличии инициативы собственников для принятия решений на Общем собрании, вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.6. На основании решения Собственников многоквартирного дома осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

3.1.7. За 30 дней до истечения срока действия настоящего договора представить полный отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора, а также передавать имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь избранной управляющей организации.

3.1.8. Ежегодно вносить на голосование собственников предложения о размере оплаты услуг по настоящему договору.

3.1.9. Учитывать поступление и расходование денежных средств по настоящему договору отдельно по многоквартирному дому.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от собственника плату за жилищные услуги, вывоз мусора и бытовых отходов.

3.2.2. По согласованию с Собственником производить осмотры и документальное фиксирование (также и при помощи технических средств) технического состояния инженерного оборудования, конструктивных элементов в помещении собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.3. По разрешению Общего собрания Собственников сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома, и другие цели, в интересах Собственника.

3.2.4. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.5. По решению Общего собрания (при наличии обоюдного согласия сторон) инвестировать собственные и заемные финансовые средства на модернизацию, реконструкцию и капитальный ремонт многоквартирного дома.

3.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.2.7. Осуществлять целевые сборы денежных средств по решению общих собраний собственников дома на любые работы и услуги, не предусмотренные настоящим договором.

3.2.8. В случае необходимости (аварийная ситуация, угроза жизни людей или разрушения конструктивных элементов) самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять первоочередность, порядок и способ выполнения работ по текущему ремонту, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий, осуществляя контроль за деятельностью привлеченных организаций, в пределах средств, поступивших на лицевой счет дома.

3.2.9. Отчитываться о проделанных работах и оказанных услугах путем размещения отчета в средствах массовой информации.

3.2.10. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении собственника, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС, получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории и др. нормативные акты.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.3.3. Ежемесячно вносить плату за услуги, оказываемые Управляющим, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.4. При внесении платы за жилищные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляется неустойка. Размер пени составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.6. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а в случае засорения канализации по вине собственника – возместить фактические расходы Управляющей компании по ликвидации засорения.

3.3.7. Допускать в занимаемое помещение, по предварительной договоренности с собственником, уполномоченных работников Управляющей компании для планового осмотра санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для ликвидации аварий.

3.3.8. Незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую, диспетчерскую) службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.3.9. Исполнять решения общего собрания собственников.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать услуги в объеме не ниже установленного законодательством, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по договору управления в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4.5. Участвовать в проверке качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору.

3.4.6. По решению общего собрания собственников, в любое время требовать от Управляющего отчет о выполнении работ и оказании услуг, отчет о финансовых расходах на их проведение.

3.4.7. Получать дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей компанией, за свой счет.

3.4.8. При установлении фактов невыполнения Управляющим условий договора, Собственник на основании решения общего собрания вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом (после ранее вынесенного предупреждения Управляющей компании, вынесенном на основании решения собственников), если Управляющая компания продолжает неисполнять условия такого договора.

**4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт многоквартирного дома, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

4.2. Размер платы за оказание услуг по настоящему договору определяется в соответствии с Приложением 3, и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за 1 кв.м. в месяц. Стоимость услуг Управляющего по управлению многоквартирным домом включена в размеры платы за содержание и ремонт жилых помещений и составляет 8%. Сумма оплаты в месяц составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

4.3. Управляющий не вправе в одностороннем порядке без соответствующего решения общего собрания увеличивать размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и стоимость услуг Управляющего по управлению многоквартирным домом.

4.4. Ежегодно, а также при пролонгации срока действия настоящего Договора размер платы за содержание и ремонт общего имущества подлежит пересмотру на общем собрании собственников в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей компании и действует не менее чем на один год.

4.5. Собственник вносит плату на расчетный счет Управляющего не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Денежные средства, сэкономленные по статье «Содержание общего имущества» в результате эффективной деятельности Управляющей компании, направляются на статью «Текущий ремонт общего имущества» и расходуется на ремонт данного дома.

**5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

5.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Если Общим собранием собственников помещения многоквартирного дома работа Управляющего признается неудовлетворительной, Управляющему выносится предупреждение и дается 2 месяца для улучшения работы, после чего, в случае продолжения неисполнения Управляющим условий договора, решением Общего собрания может быть принято решение об одностороннем отказе от договора управления в соответствии с ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. Стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

**6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.**

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченным органом.

6.1.1. Контроль может осуществляться путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 6.2 – 6.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного Общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения условий Договора, по требованию любой из сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома, в рамках исполнения настоящего договора. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственникам за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектовочную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника; описание (при наличии возможности – фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения Общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения Общего собрания Собственников. Все претензии решаются путем переговоров.

**7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- принятия Общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть уведомлена путем предоставления ей копии протокола решения Общего собрания;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать не менее чем за 20 дней.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. При отсутствии заявления (за три месяца) одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.4. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (работ и услуг) во время действия настоящего Договора.

7.5. В случае остатка средств на счете Управляющей компании по многоквартирному дому за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме нерасходованных средств. Получить от уполномоченного общим собранием Собственника распоряжение о перечислении оставшихся средств на указанный им счет.

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

7.7. Если Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме работа Управляющего признается неудовлетворительной, Управляющему выносится предупреждение и дается 2 месяца для улучшения работы.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания.

8.2. Договор заключается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 7 настоящего Договора.

8.4. При отсутствии заявления одной из Сторон (за 20 дней до окончания срока действия договора) о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

**9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.**

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩИЙ:** | собственник: |
| *ООО «Управляющая компания «БРИЗ»*  Адрес: 690021, г. Владивосток,  ул. Калинина, 275  ОГРН 1092537005604  ИНН 2537065824, КПП 253701001  Р/с 40702810400080000006  в ОАО «Дальневосточный банк» г.Владивосток  К/с 30101810900000000705  БИК 040507705 | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |

Приложение № 1 к договору управления многоквартирным домом

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ.**

1. Фундаменты.

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

1. Стены и фасады.

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

1. Перекрытия.

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

1. Крыши.

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

1. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

1. Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

1. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков.

1. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков.

1. Печи и очаги.

Работы по устранению неисправностей.

1. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

1. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.

1. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

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

1. Электроснабжение и электротехнические устройства.

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

1. Вентиляция.

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

1. Мусоропроводы.

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

1. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемых специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) согласованными государственными надзорными органами.

1. Внешнее благоустройство.

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

**Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда**

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидация темных кухонь и входов в квартиры через кузни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; крышных и иных автономных источников теплоснабжения; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запретом на установку стальных труб); установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15м и выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.
4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).
5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.
6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение; расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).
7. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш.
8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.
9. Технический надзор, а случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.
10. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

Информационное

Приложение № 3

К Договору управления

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Извлечение из нормативно – правового акта органа местного на работы и услуги ЖКХ в городе Владивостоке.

**«Тарифы на оплату содержания и ремонт помещения в многоквартирном доме».**

Приложение № 1 к постановлению Главы администрации г.Владивостока от 21.11.2005г. № 1520

**СТОИМОСТЬ**

**РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО**

**ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.**

(в ред. Постановлений главы администрации г.Владивостока от

29.03.2006 № 497, от 27.12.2006 № 3264, от 22.05.2008 № 366)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид работ, услуг | Стоимость, руб./кв.м (без НДС) |
| 1. | Благоустройство и санитарное содержание общего имущества жилого дома и придомовой территории | 4,45 |
| 1.1 | Благоустройство и санитарное содержание придомовой территории | 2,64 |
| 1.2 | Санитарное содержание общего имущества жилого дома (лестничные клетки) | 1,81 |
| 2. | Санитарное содержание мусоропроводов (в домах, оборудованных мусоропроводом) | 0,85 |
| 3. | Техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования | 4,33 |
|  | В том числе: |  |
| 3.1 | Тепловых узлов (в домах с центральным отоплением) | 0,68 |
| 3.2 | Газового оборудования (в домах, оборудованных газовыми плитами) | 0,14 |
| 4. | Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов | 2,17 |
| 4.1 | Вывоз твердых бытовых отходов | 2,04 |
| 4.2 | Замена контейнеров для сбора твердых бытовых отходов | 0,07 |
| 4.3 | Утилизация твердых бытовых отходов | 0,06 |
| 5. | Содержание и техническое обслуживание лифтов (в домах оборудованных лифтами) | 3,21 |
| 6. | Техническое обслуживание систем вентиляции (в домах, оборудованных газовыми плитами) | 0,15 |
| 7. | Техническое обслуживание установок и средств автоматизированной противопожарной защиты зданий повышенной этажности | 0,36 |
| 8. | Комплексная уборка надворных туалетов (в домах неканализованного жилищного фонда) | 2,41 |
| 9. | Вывоз жидких бытовых отходов | 4,54 |
| 10. | Текущий ремонт общего имущества жилых домов, оборудованных: |  |
| 10.1 | Холодным, горячим водоснабжением, канализацией, центральным отоплением |  |
| 10.1.1 | До двух этажей | 2,82 |
| 10.1.2. | 3 и более этажей | 2,97 |
| 10.2 | Холодным водоснабжением, канализацией, центральным отоплением |  |
| 10.2.1 | До 2 этажей | 2,20 |
| 10.2.2 | 3 и более этажей | 2,36 |
| 10.3 | Холодным водоснабжением – до 2 этажей | 1,27 |
| 10.4 | Печным отоплением | 0,50 |
| 11. | Ремонт асфальтобетонного покрытия придомовых территорий | 1,08 |
| 12. | Текущий ремонт лифтов (в домах, оборудованных лифтами) | 1,51 |
| 13. | Текущий ремонт мусоропроводов (в домах, оборудованных мусоропроводами) | 0,42 |

**РАЗМЕР**

**ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

(В РЕДАКЦИИ Постановлений главы администрации г.Владивостока от 29.03.2006 № 497, от 27.12.2006 № 3264, от 22.05.2008 № 366)

Приложение № 2

К постановлению

Главы администрации

от 21.11.2005 № 1520

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Категория жилья (уровень благоустройства) | Размер платы, руб./кв.м. общей площади (с НДС) | |
| Содержание жилых помещений | Ремонт жилых помещений |
| 1. | Жилые благоустроенные дома, оборудованные водопроводом, канализацией, центральным отоплением и горячим водоснабжением, с учетом вывоза твердых бытовых отходов |  |  |
| 1.1 | Высотой до 2 этажей | 10,79 | 4,60 |
| 1.2 | Высотой 3 и более этажей | 12,93 | 4,78 |
| 2. | Жилые благоустроенные дома, оборудованные водопроводом, канализацией, центральным отоплением, горячим водоснабжением, газоснабжением, с учетом технического обслуживания систем вентиляции и вывоза твердых бытовых отходов |  |  |
| 2.1 | Высотой до 2 этажей | 10,95 | 4,61 |
| 2.2 | Высотой 3 и более этажей | 13,09 | 4,79 |
| 3. | Жилые благоустроенные дома, оборудованные водопроводом, канализацией, центральным отоплением, горячим водоснабжением, газоснабжением, с учетом технического обслуживания систем вентиляции и вывоза твердых бытовых отходов |  |  |
| 3.1 | 1-2 этажей | 14,36 | 5,29 |
| 4. | Жилые благоустроенные дома, оборудованные водопроводом, канализацией, центральным отоплением, горячим водоснабжением, лифтом, мусоропроводом, с учетом вывоза твердых бытовых отходов | 17,72 | 7,04 |
| 4.1 | 1-2 этажей | 13,93 | 5,26 |
| 5. | Жилые благоустроенные дома, оборудованные водопроводом, канализацией, центральным отоплением и горячим водоснабжением, лифтом, с учетом вывоза твердых бытовых отходов | 16,72 | 6,55 |
| 5.1 | 1-2 этажей | 12,93 | 4,77 |
| 6. | Жилые благоустроенные дома, оборудованные водопроводом, канализацией, центральным отоплением и горячим водоснабжением, мусоропроводом, с учетом вывоза твердых бытовых отходов | 13,93 | 5,26 |
| 7. | Жилые дома с неполным благоустройством, оборудованные водопроводом, канализацией, центральным отоплением, с учетом вывоза твердых бытовых отходов |  |  |
| 7.1 | Высотой до 2 этажей | 9,99 | 3,87 |
| 7.2 | Высотой 3 и более этажей | 12,13 | 4,05 |
| 8. | Жилые дома с неполным благоустройством, оборудованные водопроводом, с учетом вывоза твердых и жидких бытовых отходов, комплексной уборкой надворных туалетов, высотой до 2 этажей | 16,00 | 2,77 |
| 9. | Жилые неблагоустроенные дома с печным отоплением, с учетом вывоза твердых и жидких бытовых отходов, комплексной уборкой надворных туалетов | 12,18 | 1,86 |

Приложение № 4 к Договору управления многоквартирным домом от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ**

**УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО)**

**ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛЫХ ЖОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ**

|  |  |
| --- | --- |
| Неисправности конструктивных элементов и оборудования | Предельный срок выполнения ремонта |
| Протечки в отдельных местах кровли | 1 сут. |
| Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, и пр., расстройство их креплений) | 5 сут. |
| Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением | 1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны) |
| Разбитые окна 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. |
| Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее 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 |
| 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. |
| Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилого дома или силового электрооборудования | При наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч. |
| Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | 3 ч. |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий | 3 ч. |
| Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.) | Немедленно |
| Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) | 7 сут. |
| Неисправности лифта | Не более 1 сут. |