### ДОГОВОР №\_\_\_\_\_

управления многоквартирным домом

г.Владивосток «\_\_\_» 2013 г.

 Гражданин(ка) , именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», владеет по праву собственности жилым помещением - квартирой (частью квартиры) №\_\_\_\_\_\_ в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий(ая) на основании Свидетельства о регистрации права собственности или Договора приватизации: серия \_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан , с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БРИЗ», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Чижевич Алексея Валерьевича, действующий на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Общее собрание) от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2012 г., принятого в соответствии с Жилищным кодексом РФ, о нижеследующем:

### ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

* 1. Управляющий по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления деятельность.

### ТЕРМИНЫ

* 1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением, находящимся в многоквартирном доме.
	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.
	3. Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению.
	4. Общее имущество в многоквартирном доме – 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);
* иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
* 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
	1. Общая площадь жилого помещения – состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

### ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

* 1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту, а также, при наличии решений собственников – капитального ремонта, 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 Приложение № 1.
	2. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг.
	3. Надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:
* соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
* безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
* доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
* соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
* постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг.
	1. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.
	2. Органом управления многоквартирным домом является Общее собрание собственников.
	3. К компетенции общего собрания собственников относятся:
* принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
* принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
* принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
* выбор способа управления многоквартирным домом;
* принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
* другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством.
	1. Решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома принимается на Общем собрании собственников в соответствии с действующим законодательством.
	2. 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).
	1. На основании решений общих собраний собственников, объекты общего имущества многоквартирного дома могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.
	2. Собственник дает свое согласие на обработку персональных данных, необходимых для целей исполнения настоящего договора.

### ОБЯЗАНОСТИ СТОРОН

* 1. **Управляющий обязуется:**
		1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.
		2. Обеспечивать надлежащие санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома приведен в Приложение № 2.
		3. Вносить в повестку дня общего собрания собственников вопросы о принятии необходимых мер для повышения энергетической эффективности здания.
		4. Ежегодно составлять смету расходов и доходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.
		5. Организовать круглосуточное аварийное обслуживание.
		6. Представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами в пределах исполнения настоящего Договора;
		7. Контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов, в случае необходимости взыскивать в судебном порядке суммы задолженностей по оплате за жилищные и коммунальные услуги.
		8. Оказывать Собственнику консультационную помощь по следующим вопросам:
* подготовки и проведения общих собраний собственников;
* оформления и получения Собственниками помещений и членами их семей (для физических лиц) субсидий и дотаций, предусмотренных действующим законодательством;
* помощь в оформлении документов для передачи помещений в аренду;
* 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 и т.п.;
* и другим вопросам в рамках действия Договора.
	+ 1. Для принятия на общем собрании собственников, вносить предложения о необходимом объеме работ, стоимости материалов и работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
		2. Представлять собственникам предложения по обеспечению многоквартирного дома дополнительными услугами, такими как страхование жилых помещений, охрана, сдача в аренду общего имущества (в том числе под рекламные цели).
		3. Ежегодно, за два месяца до окончания текущего года, вносить предложения (сметы доходов и расходов) о размере оплаты услуг по настоящему договору.
		4. Учитывать поступление и расходование денежных средств по настоящему договору отдельно по многоквартирному дому.
		5. При наличии решения общего собрания Собственников, оформлять заявки для участия в программах капитального ремонта (Фонд реформирования ЖКХ, Региональные программы и т.п.).
		6. Предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества, производить перерасчет за недопоставку услуг, или поставку услуг ненадлежащего качества в случаях, установленных законодательством.
		7. Управляющий обязан обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации.
		8. Осуществлять обработку персональных данных, необходимых для исполнения настоящего Договора в соответствии с Законодательством.
		9. По истечении каждого года представлять собственникам отчет о выполнении условий договора.
	1. **Управляющий имеет право:**
		1. В согласованное с Собственником время производить осмотры и документальное фиксирование (также и при помощи технических средств) технического состояния инженерного оборудования, конструктивных элементов в помещении собственника.
		2. Представлять интересы Собственника в судебных и иных инстанциях перед третьими лицами по вопросам, связанным с содержанием, управлением и ремонтом многоквартирного дома.
		3. При наличии соглашения сторон, и решения Общего собрания собственников инвестировать собственные и заемные финансовые средства на модернизацию, реконструкцию и капитальный ремонт многоквартирного дома.
		4. Осуществлять целевые сборы денежных средств по решению общих собраний собственников дома на любые работы и услуги, не предусмотренные настоящим договором.
		5. 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.
		6. Отчитываться о проделанных работах и оказанных услугах путем размещения отчета в средствах массовой информации.
		7. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении собственника, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов, или МЧС, получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.
		8. При наличии у Собственника задолженности по оплате ЖКУ вводить ограничение на пользование коммунальными услугами в соответствии с действующим законодательством.
		9. Осуществлять начисление, выпуск и доставку квитанций, а также прием платежей через привлеченных платежных агентов.
		10. Управляющий обязан информировать в письменной форме собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.
	2. **Собственник обязуется:**
		1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006г. № 25, а также Правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории, санитарно-гигиенические требования и др. нормативные акты.
		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, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.
		3. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
		4. При внесении платы за жилищные и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, собственник оплачивает неустойку. 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.
		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.
		6. Не производить самовольно и без согласования с Управляющим подключение мощных электроприборов.
		7. Не производить перепланировку или переустройство жилого помещения без наличия соответствующих разрешительных документов. В случае проведения такой перепланировки, собственник обязан восстановить помещение до прежнего (нормативного) состояния за свой счет в разумный срок.
		8. 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.
		9. Допускать в занимаемое жилое помещение, по предварительной договоренности с собственником, уполномоченных работников Управляющей компании для планового осмотра санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ.
		10. Допускать в занимаемое жилое помещение, без предварительной договоренности, в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера. В случае отказа в доступе сотрудникам Управляющего в занимаемое жилое помещение, вследствие чего третьим лицам или Управляющему нанесен ущерб, собственник возмещает Управляющему все понесенные расходы, связанные с таким отказом.
		11. 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.
		12. Ежегодно участвовать в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.
		13. Принимать решения, направленные на осуществление мероприятий по приведению здания в соответствии с требованиями энергетической эффективности, их оснащенности приборами учета энергетических ресурсов.
		14. Исполнять решения, принятые общим собранием собственников.
		15. В случае изменения или принятия новых норм жилищного законодательства, обязывающих собственников осуществить мероприятия, не предусмотренные данным договором и требующих дополнительных затрат, собственники обязаны на общем собрании принять решение об утверждении стоимости таких затрат и порядка их оплаты Управляющему.
		16. В случае длительного отсутствия собственника, либо сдачи помещения третьим лицам по договору аренды, собственник обязан уведомить об этом Управляющего, а также предоставить контакты (телефоны и т.п.) лиц, осуществляющих присмотр за помещением, либо проживающих в нем третьих лиц. А также сообщить проживающим в помещении лицам о Правилах пользования жилым помещением и общим имуществом.
	3. **Собственник имеет право:**
		1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного законодательством норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
		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. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение, гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании.
		4. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по договору управления в соответствии с законодательством Российской Федерации.
		5. Участвовать в проверке качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору, в случае, если такие полномочия ему поручены общим собранием собственников.
		6. По решению общего собрания собственников, в любое время требовать от Управляющего отчет о выполнении работ и услуг, отчет о финансовых расходах на их проведение.
		7. Получать дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей компанией, за свой счет.
		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.
		9. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

### ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА.

* 1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, коммунальные услуги, а также за другие услуги, утвержденные на общих собраниях собственников (например, страхование, охрана и т.п.).
	2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома на момент заключения договора управления определяется в соответствии с Приложение № 3. Стоимость услуг Управляющего по управлению многоквартирным домом включена в размеры платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и составляет 8%.
	3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.
	4. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации.
	5. 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.
	6. На второй и каждый последующий год управления общим имуществом многоквартирного дома, собственники обязаны на общем собрании принять решение об установлении новой цены Договора (размера платы за содержание, текущий и капитальный ремонт), на основании отчета и сметы затрат, составленных Управляющим, за месяц до окончания очередного года. Новый размер платы действует не менее чем один год.
	7. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, и не может быть принята в размере, ниже необходимого. В случае принятия общим собранием собственников решения об уменьшении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, при котором невозможно обеспечить требуемый уровень обслуживания здания, собственники несут полную ответственность за последствия такого решения.
	8. Собственник вносит плату на расчетный счет Управляющего, или через привлеченных им платежных агентов, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
	9. Денежные средства, сэкономленные по статье «Содержание общего имущества» в результате эффективной деятельности Управляющего, направляются на статью «Текущий ремонт общего имущества» и расходуется на ремонт данного дома.

### РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

* 1. 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.
	2. Стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

### ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩИМ ЕГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

* 1. Контроль за исполнением Управляющим условий Договора осуществляется Собственником помещения следующими способами:
* направления Управляющему в письменной форме запросов, обращений, претензий и получения ответов на них в установленные законом сроки;
* 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 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;
* составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 7.3 – 7.5 настоящего раздела Договора;
* инициирования созыва внеочередного Общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющего на обращения Собственника с обязательным уведомлением о проведении такого собрания Управляющего;
* 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.
	1. В случаях выявления фактов нарушения условий Договора, по требованию любой из сторон 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.

* 1. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющего, 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.
	2. 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).
	3. 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 составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.
	4. Принятые решения Общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющего обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения Общего собрания Собственников. Все претензии решаются путем переговоров.

### ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

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

Настоящий договор может быть расторгнут:

* + 1. В одностороннем порядке 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 предупреждена не позже чем за два месяца до даты прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения Общего собрания;
		2. По соглашению сторон.
		3. В судебном порядке.
		4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать не менее чем за 2 мес.
	1. При отсутствии заявления (за два месяца) одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
	2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
	3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (работ и услуг) во время действия настоящего Договора.
	4. В случае остатка неизрасходованных средств по многоквартирному дому на счете Управляющего за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме оставшихся средств. Получить от уполномоченного общим собранием Собственника распоряжение о перечислении оставшихся средств на указанный им счет.

### СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

* 1. Договор вступает в силу с момента подписания.
	2. Договор заключается сроком на три года.
	3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 8 настоящего Договора.
	4. При отсутствии заявления одной из Сторон (за два месяца 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.

### РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩИЙ:** | собственник: |
| *ООО «Управляющая компания «БРИЗ»* Адрес: 690021, г. Владивосток,ул. Калинина, 275, оф. 304тел. 268-12-04, факс 228-42-65e-mail: uk-briz@mail.ruОГРН 1092537005604ИНН 2537065824, КПП 253701001Р/с 40702810400080000006в ОАО «Дальневосточный банк» г.ВладивостокК/с 30101810900000000705БИК 040507705 | ФИО Паспортные данные Адрес регистрации, тел. \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |

### Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2012 г.

Состав общего имущества многоквартирного дома

### Приложение № 2

К Договору управления многоквартирным домом

От «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2012 г.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:
	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. Ремонт электропроводки и приборов электроснабжения в подъезде дома, а также в местах общего пользования, ремонт освещения мест общего пользования.
	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.
	4. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):
2. устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
3. 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.);
4. устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
5. прочистка канализационного лежака;
6. проверка исправности канализационных вытяжек;
7. проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
8. частичный ремонт кровли;
9. проверка заземления оболочки электрокабеля.
	1. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
10. ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
11. укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
12. восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
13. текущий ремонт кровли;
14. остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
15. замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
16. установка пружин или доводчиков на входных дверях;
17. ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
18. ремонт труб наружного водостока;
19. устранение причин подтапливания подвальных помещений.
	1. Санитарное содержание придомовых территорий:
20. уборка в зимний период:
* подметание свежевыпавшего снега – 1 раз в сутки;
* посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
* подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;
* очистка урн от мусора – 1 раз в сутки;
* уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
1. уборка в теплый период:
* подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в сутки;
* очистка урн от мусора – 1 раз в сутки;
* промывка урн – 1 раз в месяц;
* уборка газонов – 1 раз в сутки;
* выкашивание газонов – 3 раза в сезон;
* поливка газонов, зеленых насаждений – 2 раза в сезон;
* уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
* подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;
* стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год;
* протирка указателей – 5 раз в год.
	1. Санитарное содержание лестничных клеток:
1. влажное подметание лестничных площадок и маршей:
* нижних трех этажей – 6 дней в неделю;
* выше третьего этажа – 2 раза в неделю.
1. мытье лестничных площадок и маршей – 2 раза в месяц;
2. влажная протирка стен, дверей, платформ и потолков – 2 раза в год;
3. мытье окон – 2 раза в год;
4. влажная протирка стен, дверей, плафонов, на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;
5. влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц;
	1. Технические осмотры и планово - предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.
	2. Круглосуточное функционирование аварийно - диспетчерской службы.
	3. Бесперебойное предоставление Собственнику услуг по вывозу мусора (включая крупногабаритный мусор).
	4. Обслуживание и эксплуатация лифтов.
	5. На все платные услуги пенсионерам предоставляется скидка 20%.

**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.

### Приложение № 3

К Договору управления многоквартирным домом

От «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2012 г.

Тарифы на оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Вид работ, услуг** | **Стоимость, руб./кв.м**  |
| ***Содержание общего имущества*** |
| 1. | Благоустройство и санитарное содержание общего имущества жилого дома и придомовой территории | **5,26** |
| 1.1 | Благоустройство и санитарное содержание придомовой территории | 3,12 |
| 1.2 | Санитарное содержание общего имущества жилого дома (лестничные клетки) | 2,14 |
| 2. | Санитарное содержание мусоропроводов (в домах, оборудованных мусоропроводом) | **2,09** |
| 3. | Техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования | **5,11** |
| 4. | Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов | **3,12** |
| 5. | Содержание и техническое обслуживание лифтов (в домах оборудованных лифтами) | **2,14** |
| **Итого тариф за содержание общего имущества:** | **17,72** |
| ***Текущий ремонт общего имущества*** |
| 10. | Текущий ремонт общего имущества жилых домов, оборудованных: |  |
| 10.1 | Холодным, горячим водоснабжением, канализацией, центральным отоплением |  |
| 10.1.2. | 3 и более этажей | **3,50** |
| 11.  | Ремонт асфальтобетонного покрытия придомовых территорий | **1,27** |
| 12. | Текущий ремонт лифтов (в домах, оборудованных лифтами) | **1,78** |
| 13. | Текущий ремонт мусоропроводов (в домах, оборудованных мусоропроводами) | **0,50** |
| **Итого тариф за ремонт общего имущества:** | **7,05** |

### Приложение № 4

к Договору управления многоквартирным домом

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2012г.

**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. (при ясной погоде) |
| 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) | 5 сут. |
| Неисправности лифта | Не более 1 сут. |