

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №

г.Нелидово Тверская обл.

«___»_____201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилищно-коммунальная организация», в лице генерального директора Лукашенко Михаила Владимировича, действующего на основании Устава и именуемое в дальнейшем «Управляющий», с одной стороны и собственники жилых помещений дома № по ул, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем

1.Предмет договора

1.1. 1.1. По настоящему договору Управляющая компания по заданию Собственника (на основании протокола общего собрания собственников от _____ г.) за вознаграждение, предусмотренное в тарифе, организует предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (перечень общего имущества отражен в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора), в котором осуществляется совместное владение, пользование, распоряжение общего имущества многоквартирного дома Собственниками жилых и нежилых помещений, а также организует предоставление Собственнику, членам его семьи и иным лицам, пользующимся помещением Собственника на законном основании, коммунальных услуг, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

адрес многоквартирного дома	ул.
год постройки	
этажность	
количество квартир	
общая площадь	
общая площадь жилых помещений	
общая площадь нежилых помещений	

1.2. Доля участия Собственников помещений в расходах по содержанию и ремонту строения, инженерного оборудования и придомовой территории определяется в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами и указывается в платежном документе счете-квитанции, который является неотъемлемой изменяемой частью настоящего договора .

2.ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а так же организация обеспечения коммунальными услугами собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Управляющий в интересах и от имени Собственника осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором и в пределах денежных средств выделенных собственниками помещений в многоквартирном доме.

2.3. Управляющий в соответствии с условиями настоящего Договора за счет средств Собственника организует и обеспечивает Собственников жилых помещений коммунальными услугами, а Собственникам нежилых помещений коммунальные услуги предоставляются по прямым договорам с ресурсоснабжающими организациями, а также осуществляет содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязан:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2. настоящего Договора, а также в соответствии с перечнем работ (Приложение 2)

3.1.2. Организовать оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями №№ 1,2 к настоящему Договору в пределах собранных средств.

3.1.3. Организовать обеспечение коммунальными услугами Собственников помещений, а так же членов семьи Собственника, нанимателя, в многоквартирном доме в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Правительством Российской Федерации, в том числе:

холодное водоснабжение;
водоотведение;
электроснабжение мест общего пользования;
газоснабжение;
отопление.

Для этого «Управляющий» от имени «Собственников» заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов с целью обеспечения поставки коммунальных услуг гражданам.

3.1.4. Организовывать работы по капитальному ремонту общего имущества по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества, обеспечить изготовление проектно-сметной документации за счет средств «Собственников». Учет собранных и израсходованных средств на капитальный ремонт «Управляющий» ведет с нарастающим итогом, с момента действия договора и выступает посредником при расчетах между подрядчиком и собственниками помещений жилого дома.

3.1.5. Текущий ремонт общего имущества производить по заявлению граждан, по инициативе Управляющей организации - по решению общего собрания собственников помещений в пределах собранных «Собственниками» средств в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов с изготовлением проектно-сметной документации.

3.1.6. Принимать плату за содержание и ремонт жилых и нежилых помещений, плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда. Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения распространить применение положения статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте Договора, на всех нанимателей и арендаторов Собственника.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию представителя Собственников (старшего по дому) знакомить с содержанием указанных документов. Вести регистрационный учет граждан на основании личных и поквартирных карточек.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.1.11. Информировать об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг направляется исполнителем потребителю (в письменной форме) не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

3.1.12. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.13. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.14. «Управляющий» ежегодно отчитывается перед «Собственниками» о проделанной работе по текущему и капитальному ремонту путем размещения данной информации в районных средствах массовой информации или по требованию собственников на ежегодном собрании.

3.1.15. В обязанность «Управляющего» входит хранение протоколов общего собрания собственников помещений.

3.1.16. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта осмотра по установлению факта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(м) Собственника.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и пени в связи с несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. Обращаться в суд по взысканию задолженности за ЖКУ и содержание общедомового имущества в целях защиты законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.4. На обращение собственника или нанимателя не давать письменный ответ если в течении 30 дней выявленные дефекты общедомового имущества, указанные в обращении устранены либо в течении семи дней после обращения составлен акт осмотра жилого помещения.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей организации документы на право владения помещением, документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями) и информировать управляющего об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос и переоборудование инженерных сетей без согласования в установленном законом порядке;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.5. Немедленно принимать меры по устранению выявленных дефектов в результате физического износа общего имущества путем принятия решения на общем собрании и выделения на эти цели денежных средств (п. 20 Правил содержания общего имущества).

3.3.6. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ (п.491 Правил содержания общего имущества).

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении работ по капитальному и текущему ремонту.

3.4.6. Вносить изменения в перечень работ и услуг по содержанию путем принятия решения на общем собрании. Решение принимается в соответствии со ст.ст. 44-46 ЖК РФ.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы за содержание общедомового имущества определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения (приложение № 3-изменяемая ставка платы на момент заключения договора). Оплата коммунальных услуг осуществляется по ставкам и тарифам, установленным в соответствии с законом, а оплата работ и услуг по содержанию общедомового имущества осуществляется по тарифам предложенным Управляющей организацией, в размере, обеспечивающим содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, установленном в соответствии с п. 4.15 настоящего договора, по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, либо ОМС, если решение собственниками не принято.

4.2 Оплата работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома производится всеми жильцами дома на основании настоящего договора не позднее 15 числа месяца следующего за отчетным, а также расчетных счетов, которые ведутся Управляющей организацией на каждую квартиру дома.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии приборов учета определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в порядке установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. В случае, если помещение оборудовано приборами учета, размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета.

4.5. Показания приборов учета потребления холодной и горячей воды Собственники и пользователи помещений заносят в счет-квитанцию и предъявляют к оплате Управляющей организации до 15-го числа, следующего за расчетным месяцем.

4.6. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний или оплате, учитываются Управляющей организацией по мере их выявления путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности.

4.7. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в жилом помещении объем (количество) потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с действующим законодательством.

В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии, газа и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднеемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднеемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

4.8. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией.

4.9. Стоимость услуг по вывозу твердых бытовых отходов учитывается в составе платы по содержанию. За утилизацию твердых бытовых отходов расчет платы за соответствующий период производится исходя из нормативов потребления и размера тарифов за эти услуги для организации, оказывающей услуги по утилизации и захоронению твердых бытовых отходов, установленных в соответствии с действующим законодательством.

4.10. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются:

расчетный счет, на который вносится плата;

общая площадь помещения Собственника;

количество проживающих (зарегистрированных) граждан;

ставки платы за коммунальные услуги, рассчитанные из установленных тарифов;

размер платы за содержание и ремонт жилого помещения;

сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды;

размер пени за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг и содержания общедомового имущества;

иные платежи (дополнительная плата за ремонт общедомового имущества, ОМОП и т.д.).

В платежном документе для информации указываются суммы предоставленных льгот на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, сумма начисленных пеней.

4.11. Не использование помещения Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за коммунальные услуги.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан, внесение платы за коммунальные услуги, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан, в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

4.15. Размер платы за управление многоквартирным домом и содержание общего имущества, определяемый исходя из перечня неизменных работ по содержанию общего имущества, подлежит ежегодной индексации в соответствии с индексом роста потребительских цен в одностороннем порядке, с извещением Собственников не менее чем за 30 дней, а размер платы в части оплаты ремонта общего имущества определяется исходя из перечня и стоимости работ по ремонту общего имущества, утвержденных собственниками и согласованных с управляющей компанией.

4.17. Структура платы применяется с учетом предложения Управляющего.

4.18. При оказании услуг управления учет средств собираемых по дому ведется с учетом оплаты коммунальных услуг.

4.19. При расторжении договора управления при учете взаимных обязательств в расчете учитываются все платежи граждан и все расхода управляющей компании на оказание жилищно-коммунальных услуг.

4.20. В расходах по управлению и содержанию могут включаться расходы на организацию предоставления коммунальных услуг.

5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Собственник помещения несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги нанимателем, арендатором, принадлежащего ему помещения.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания/пребывания в помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке (или ином количестве работающих), и невнесении за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация, после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в квартире (нежилом помещении).

5.5. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственника или лиц, пользующихся помещением, обеспечивает Собственник за свой счет.

5.6. Нарушение Собственником положений Договора влечет ответственность по возмещению материального ущерба.

5.7. При неисполнении Собственником обязательств, оговоренных Договором, Управляющая организация вправе взыскать с него нанесенный материальный ущерб.

5.8. Уплата пени не освобождает Стороны от выполнения принятых на себя обязательств по Договору.

5.9. Собственник несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный Управляющей организации в результате судебных решений по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

5.10. Управляющая компания не несет ответственность за причиненный вред жизни, здоровью, имуществу собственникам и нанимателям в результате ненадлежащего исполнения своих обязанностей подрядными организациями, в случае, если управляющая компания выполнила свои функции по управлению многоквартирным домом в полном объеме.

5.11. В целях защиты прав, здоровья, жизни, имущества собственников и нанимателей многоквартирного дома управляющая организация обязана предусмотреть в договорах подряда прямую ответственность обслуживающей организацией и другими подрядчиками за ненадлежащее исполнение своих обязанностей за причиненный ущерб здоровью, жизни, имуществу собственников и нанимателей многоквартирного дома.

5.12 Управляющая организация не несет ответственности по договору за невыполнение необходимых работ (ущерб зданию и объектам внешнего благоустройства), не обеспеченных финансированием собственниками помещений.

6.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1.Расчетный период для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается в один календарный месяц. Срок внесения платежей – до 15 числа следующего за отчетным месяцем. В случае нарушения сроков внесения платы за техническое обслуживание дома, жилых помещений, капитальный ремонт, коммунальные услуги, установленных настоящим договором, Собственники выплачивают пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦР РФ от просроченной суммы за каждый день просрочки платежа.

6.2. Плата за отопление вносится равномерно в течение года при отсутствии прибора учета. При оборудовании многоквартирного дома коллективными приборами учета и при отсутствии индивидуальных приборов учета размер платы за отопление в жилом помещении определяется в соответствии с п.п. 2 п.2 приложения №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг(Постановление №307 от 23.05.2006г.).

6.3.Счет-квитанция на оплату жилищно-коммунальных услуг доставляется Собственникам.

6.4.Не получение счета-квитанции за оказание ЖКУ не является основанием для неоплаты в установленный срок.

6.5.Оплата содержания и ремонт общего пользования жилого дома, а также коммунальных услуг, осуществляется по ставкам и тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Исполнение данного договора возможно только при наличии всех сведений о собственниках данного многоквартирного дома.

7.СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

7.1.Срок действия договора – с _____,20__ г. по _____,20__ года.

7.2.Изменения и дополнения к настоящему договору, внесенные по соглашению сторон, становятся неотъемлемой его частью.

7.3.Договор прекращает свое действие досрочно в следующих случаях:

7.3.1. По требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была бы вправе рассчитывать при заключении договора.

7.3.2.По требованию одной из сторон, в случае внесения изменений в законодательство РФ, реорганизации предприятия, существенно изменяющих правовой статус участников договора – через месяц после внесения такого требования.

7.3.3. По требованию управляющей компании, если собственники помещений отказываются выделять необходимые денежные средства на содержание общедомового имущества.

7.3.4. Односторонний отказ от исполнения договора допускается при соблюдении ст. 782 ГК РФ.

7.3.5. При отсутствии заявления 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, какие были предусмотрены таким договором.

7.3.6.Споры по настоящему договору, если они не устранимы путем переговоров, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1.Отъезд Собственников из жилого помещения не освобождает их от выполнения обязательств по настоящему договору.

8.2. С правилами пользования жилым помещением, содержанием дома и придомовой территории Собственники ознакомлены.

8.3.Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, один из которых находится у Управляющего и один у Собственников.

8.4.. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ
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
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 (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда.

8.5. В случаях:

нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;

неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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. 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 (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

9. Адреса и реквизиты сторон.

УПРАВЛЯЮЩИЙ

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилищно-коммунальная организация»

Юридический адрес: 172523, РФ, г. Нелидово, Тверской обл., ул. Заводская, д. 7, лит. 2Л.

Почтовый адрес: 172523, РФ, г. Нелидово, Тверской обл., ул. Заводская, д. 7, лит. 2Л.

ОГРН 1126912000753

ИНН/ КПП 6912011240/691201001

ОКВЭД 70.32

ОКПО 10808476

Банковские реквизиты:

р/с 40702810106000016426

В ОАО Банк «ОТКРЫТИЕ»

К/С 30101810500000000297

БИК 044585297

Ген. директор _____ М.В. Лукашенко

Перечень общего имущества многоквартирного дома

Содержание – работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранности конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечение надлежащего санитарно-гигиенического состояния, и включает в себя:

-технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;

-выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний, предписаний и предложений инспектирующих органов;

-устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;

-выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома (подъездов, чердаков, подвалов) и придомовой территории. (согласно утвержденным графикам уборки).

1. Над домом:

1. Технический чердак (утепленный??):

- ходовые доски
- инженерные сети.....
- вентиляционные трубы
- люки
- лестницы, двери
- окна мансардные, слуховые
- трубы отопления (печное)

2.Кровля (какая и материал, карнизы, слуховые окна

2. В доме:

▪ места общего пользования, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения: подъезды, лестничные клетки, лестницы, коридоры, колясочные, технические этажи.

▪ **несущие конструкции МКД**, в том числе:

стены

плиты перекрытий

балконные плиты

несущие колонны

▪ **ненесущие конструкции**, обслуживающие более одного собственника: окна, и двери мест общего пользования, перила, парапеты, крыльцо; входные двери, батареи в подъездах.

▪ оборудование, обслуживающее более одного собственника, находящееся за пределами или внутри квартир собственников жилья:

общедомовые коммерческие узлы учета на весь МКД (счетчики)

система ливнестоков

3. Под домом:

- технические подвалы: инженерные коммуникации, обслуживающие более одного собственника:

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью

Инженерные системы **холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, водоотведения** состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Внутридомовая **система отопления**, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, батареи в местах общего пользования

Внутридомовая **система электроснабжения**, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Дренажная система

- фундамент

. Возле дома:

- техническое имущество, предназначенное для обслуживания собственников одного многоквартирного дома: тепловые пункты

- дворовые площадки, лавочки, номерные знаки, урны, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего данному МКД*; дренажная система