

**ДОГОВОР №-**  
**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.**

г. Кириши

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ города Кириши, указанные в Приложении к настоящему договору, именуемый (именуемые) в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и

Муниципальное предприятие "Жилищное хозяйство" (сокращенно МП «Жилищное хозяйство») муниципального образования «Киришское городское поселение Киришского муниципального район», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице

\_\_\_\_\_, действующего на \_\_\_\_\_ основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие положения.**

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением(ями), находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и оказанию коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией возложены обязательства по предоставлению Собственникам работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению.

В отношениях с Исполнителями и ресурсоснабжающими организациями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственников.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений 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, 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 и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение N \_\_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г.

1.5. Наниматели жилых помещений имеют право пользования данными жилыми помещениями в соответствии с условиями договора социального (коммерческого) найма. Наниматели жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. В случае наличия договора найма Управляющая организация выставляет платежные документы на имя нанимателя.

Плата за коммунальные услуги, начисляемая на основании показаний приборов учета, начисляется нанимателям с момента принятия в эксплуатацию всех индивидуальных (внутриквартирных) приборов учета.

1.6. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.7. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.8. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

## **2. Предмет и цели договора.**

2.1. По договору управления многоквартирным домом Управляющая организация 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 в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.3. Целью договора является обеспечение управления многоквартирным домом, надлежащее содержание и ремонт его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, обеспечение нанимателей, арендаторов, владельцев и собственников жилых (нежилых) помещений жилищными, коммунальными и прочими услугами.

## **3. Обязанности сторон по Договору.**

### **3.1. Общие обязанности сторон:**

3.1.1. Содержать многоквартирный дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

3.1.2. Создать необходимые условия для проживания граждан, функционирования расположенных в нежилых помещениях дома предприятий и организаций.

### **3.2. Обязанности Собственников:**

3.2.1. Передать Управляющей организации функции по управлению многоквартирным домом в частности:

- своевременное принятие решений о порядке и условиях эксплуатации и ремонта многоквартирного дома;

- ведение технической, бухгалтерской, статистической, прочей документации и расчетов с нанимателями и собственниками помещений в многоквартирном доме.

3.2.2. Использовать помещения, находящиеся в собственности, исключительно по назначению.

3.2.3. Оплачивать расходов по содержанию и ремонту мест общего пользования строения, придомовой территории, обслуживанию и ремонту инженерного оборудования дома (техническое обслуживание), находящегося в общем владении, пропорционально размеру общей площади помещения (жилого или нежилого), а также коммунальные и прочие услуги в порядке и на условиях, определенных действующими законодательными и нормативными актами, в сроки, оговоренные сторонами, либо производится лицами, занимающими жилые помещения по договору найма.

В соответствии с действующим законодательством вносить плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Собственники вправе на общем собрании принять решение о внесении платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.

3.2.4. Оплачивать расходы, связанные с капитальным ремонтом многоквартирного дома, соразмерно доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников помещений в данном доме. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта

По решению общего собрания Собственников об утверждении размера платы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, такая плата вносится Собственниками ежемесячно, равными долями и аккумулируется на лицевом счете дома.

Если Собственники не утвердили размер платы за капитальный ремонт, и возникла ситуация, требующая проведения срочных работ по капитальному ремонту общедомового имущества, Управляющая организация производит работы за свой счет, либо с привлечением заемных средств. В этом случае в согласованные сроки (но не более чем за 24 месяца), Собственники обязаны будут возместить Управляющей компании все потраченные на выполнение капитального ремонта средства, а в случае если для этого использовались заемные средства, то и проценты за пользование кредитом.

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

3.2.5. Извещать Управляющую организацию о количестве граждан, проживающих в жилом помещении, для расчетов платежей за предоставляемые услуги.

3.2.6. Допускать в принадлежащее на правах частной собственности помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.2.7. Содержать принадлежащее помещение с соблюдением действующих правил и норм.

3.2.8. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения Управляющей организации собственник не имеет права:

- производить переоборудование инженерных сетей;
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (произведение слива воды из систем и приборов отопления).

3.2.9. В течение 7 (семи) дней сообщать в Управляющую организацию об отчуждении (продаже, дарении и т.п.), сдаче в аренду (найм) принадлежащего ему жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме.

3.2.10. Собственники помещений в МКД на своем общем собрании обязаны избрать Совет из числа собственников помещений в МКД и Председателя Совета из числа членов Совета. Председатель Совета представляют интересы собственников по настоящему договору.

3.3. Обязанности Управляющей организации:

3.3.1. Выполнять функции Управляющего на работы и услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом, в т.ч. капитальным, многоквартирного дома, его инженерного оборудования и придомовой территории.

3.3.2. Выполнять функции по управлению домом, в т.ч. распорядителя по общим вопросам обслуживания и ремонта дома.

В случае принятия собственниками соответствующего решения заключать договоры аренды недвижимого имущества в многоквартирном доме.

Заключать договоры пользования частью общего имущества в многоквартирном доме (для размещения рекламы, устройств связи и др.).

Все средства, полученные по указанным договорам, за минусом 15% возмещения расходов Управляющей организации, отражаются на лицевом счете дома.

3.3.3. Представлять интересы Собственника в государственных и других учреждениях, связанных с управлением и эксплуатацией дома.

3.3.4. Обеспечивать снабжение собственников помещений (жилых и нежилых) дома и пользующихся помещениями в этом доме лиц, жилищными (техническое обслуживание), коммунальными и прочими услугами. Коммунальные услуги (отопление помещений, горячее / холодное водоснабжение, прием сточных вод (канализация)- предоставляются в соответствии с Приложением № 2.

3.3.5. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию на многоквартирный дом, связанную с исполнением Договора, составлять установленную отчетность.

3.3.6. Вести расчеты с собственниками и нанимателями помещений (жилых и нежилых) за оказанные услуги и выполненные работы, предоставленные коммунальные услуги.

3.3.7. Осуществлять контроль за соблюдением собственниками помещений многоквартирного дома своих обязательств по использованию /жилых, нежилых/ помещений и по внесению ими обязательных платежей.

3.3.8. Выдавать собственникам помещений разрешения в соответствии с п.3.2.8. настоящего Договора исключительно на основе документально оформленного решения органа, уполномоченного давать подобные разрешения.

3.3.9. Выдавать собственникам помещений расчетные документы за оказываемые услуги, справки о размере занимаемых помещений.

3.3.10. Принимать участие в приемке индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего двухстороннего акта, где указываются сведения о наличии и типе установленных индивидуальных общих (квартирных), комнатных приборов учета, дата и место их установки (введения в эксплуатацию), начальные показания приборов учета, дата опломбирования приборов учета, установленный срок проведения очередной поверки.

3.3.11. Принимать от собственников помещений и лиц, занимающих жилое помещение по договору найма, показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета, а именно по телефонам: 8(81368) 348-27, 8(81368) 547-31 или через электронную почту Управляющей организации: hw@upravdom-kirishi.ru.

3.3.12. В соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учёта по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и Инструкцией о порядке выдачи, замены, учета и хранения паспортов гражданина Российской Федерации производить приём от граждан заявлений о регистрации по месту жительства, месту пребывания, заявлений на выдачу, замену паспортов и т.п.

3.3.13. Обеспечивать выполнение работ по ремонту, обслуживанию и санитарному содержанию дома, его инженерного оборудования и устройств, придомовой территории. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемых Управляющей организацией, определяется в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью Договора. Решение об изменении и дополнении Перечня принимаются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, после согласования с Управляющей организацией.

Управляющая организация определяет виды работ по годам под установленную стоимость работ по текущему ремонту, предварительно согласовав их с Председателем Совета многоквартирного дома.

3.3.14. Услуги, не предусмотренные в Приложении № 1 к Договору, предоставляются Собственникам помещений за дополнительную плату, установленную на основании калькуляции, утвержденной Управляющей организацией и размещённой на её сайте.

3.3.15. Выполнять работы и оказывать услуги, которые должны обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

3.3.16. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять Собственникам отчет выполнении договора за предыдущий год. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных управляющей организацией обязательств (работ и услуг), а также сумма средств, накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества, или оставшихся в связи с неисполнением обязательств.

#### **4. Права Сторон.**

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Требовать перерасчета платежей за период временного отсутствия в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.1.2. Требовать возмещения убытков и морального вреда, понесенных по вине Управляющей организации.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Возмещать убытки, понесенные в результате нарушения Собственниками помещений обязательств по внесению платежей, и иные убытки, возникшие по вине собственников помещений.

4.2.2. Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования (жилых, нежилых) помещений не по назначению.

4.2.3. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имуществу других собственников и владельцев жилых и нежилых помещений (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственников в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.

4.2.4. В период действия договора Управляющая организация вправе самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

4.2.5. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием ГЖИ (государственной жилищной инспекции), о чем управляющий обязан проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту). Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных щитах на входных дверях каждого подъезда.

4.2.6. Управляющая организация вправе оказать собственникам помещений дополнительные услуги (выполнить работы) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг (выполнения работ) возникла при исполнении основных обязательств. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

4.2.7. Управляющая организация вправе осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственниками помещений или лиц, занимающих жилое помещение по договору найма, сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

#### **5. Ответственность сторон.**

5.1. Ответственность Собственников.

5.1.1. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.1.2. В случае невыполнения Собственниками обязательств, предусмотренных п.3.2.7 Договора, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в квартире (нежилом помещении).

5.1.3. В случае нарушения Собственниками положений п. 3.2.8. Договора, Собственники несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Ответственность Управляющей организации:

5.2.1. Управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

5.2.2. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.2.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

5.2.4. Управляющая организация не несёт ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу многоквартирного дома, если он возник в результате:

- действий (бездействий) собственников помещений, нанимателей и иных лиц, проживающих в помещениях;
- использованием собственниками помещений общего имущества многоквартирного дома не по назначению и с нарушением законодательства;
- не выполнением собственниками помещений обязательств, установленных Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

## **6. Платежи по договору.**

6.1. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- размером платы за коммунальные услуги.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В случае непринятия собственниками решений о размере платы за указанные выше услуги, либо принятия решения о размере платы, неприемлемой для Управляющей организации, такой размер устанавливается органами местного самоуправления.

6.3. Плата по договору вносится Собственниками помещений или лицами, занимающих жилое помещение по договору найма, ежемесячно до 30 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, которые сотрудники Управляющей организации раскладывают в почтовый(ые) ящик(и) по адресу(ам) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим.

6.4. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.5. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта или с даты, специально указанной в данном нормативном правовом акте.

6.6. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.

## **7. Осуществление контроля за исполнением Договора.**

### **Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения вреда.**

7.1. Собственники осуществляют контроль над деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- осмотра общего имущества в многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

Собственники вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Собственников, оформленное в письменном виде.

7.2. Помимо указанных выше действий Собственники вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего Договора, в компетентные органы согласно действующему законодательству.

7.3. В случаях нарушения условий Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственников помещений, общему имуществу в многоквартирном доме или имуществу лиц, в интересах которых выступают Собственники помещений по Договору, неправомерными действиями Управляющей организации по требованию любой из сторон Договора в течение 3-х рабочих дней составляются акт, а также дефектная ведомость.

Акт подписывается представителями Управляющей организации и Собственников помещений (нанимателями). О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении акта все заинтересованные лица: собственник помещения, имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель Управляющей организации) и другие заинтересованные лица извещаются заблаговременно, но не позднее чем за 1 сутки.

Акт составляется в 4-х экземплярах. Один экземпляр акта вручается лицу, виновному в причинении вреда, под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий Собственнику помещения, четвертый остается в Управляющей организации.

## **8. Особые условия.**

8.1. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных Договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, покрываются Собственниками дополнительно, на основании предоставленных Управляющей организацией документов, подтвержденных соответствующими расчетами.

8.2. Споры между сторонами рассматриваются в установленном законом порядке.

8.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## **9. Срок действия и порядок расторжения договора.**

9.1. Договор заключен сроком на 1 (один) год и действует с момента утверждения Общим собранием собственников многоквартирного дома.

9.2. Изменение и (или) расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

9.4. В связи с тем, что настоящий договор является договором смешанного вида, то он может быть расторгнут досрочно с согласия сторон.

9.5. При одностороннем отказе собственников от исполнения обязательств в силу закона, в том числе от исполнения части обязательств по настоящему договору, стороны расторгают такой договор только при условии оплаты управляющей организацией фактически понесенных им расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

9.6. В случае нарушения Собственниками условий настоящего договора Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор управления письменно (посредством размещения на оборотной стороне платежного документа, либо путем размещения объявления в средствах массовой информации), уведомив Собственников не менее чем за 60 календарных дней.

**Приложения к договору:**

1. **Приложение к экземпляру договора Управляющей организации:** Перечень собственников помещений многоквартирного дома, заключивших договор управления.
2. **Приложение № 1:** Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
3. **Приложение № 2:** Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений.

**Адреса и реквизиты сторон:**

Муниципальное предприятие «Жилищное хозяйство» муниципального образования «Киришское городское поселение Киришского муниципального района» 187110, Ленинградская область, г. Кириши, ул. Пионерская, д. За. тел./факс 246-74 ИНН 4708001129, КПП 472701001, р/с 40702810455310129299 Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербурга, кор/с 3010181050000000653, БИК 044030653, ОКПО 03324163, ОКВЭД 70.32.1	ФИО, адрес собственника(ов)
---	-----------------------------

Управляющая организация

Собственник/Собственники

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**Приложение к экземпляру  
Управляющей организации  
договора управления  
многоквартирным домом  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.**

**Данные собственников  
помещений многоквартирного дома, заключивших договор управления.**

1. \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., наименование юридического лица – собственника помещения)

\_\_\_\_\_ (паспортные данные, сведения о регистрации юридического лица)

являющийся (-щаяся) собственником доли \_\_\_\_\_ квартиры № \_\_\_\_\_,  
(полностью, 1/2, 1/3 и т.п.)  
нежилого помещения, расположенного \_\_\_\_\_,  
на основании

\_\_\_\_\_ (документ, подтверждающий право собственности – свидетельство, договор и т.д.)

выданного « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (кем выдан правоустанавливающий документ)

2. \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., наименование юридического лица – собственника помещения)

\_\_\_\_\_ (паспортные данные, сведения о регистрации юридического лица)

являющийся (-щаяся) собственником доли \_\_\_\_\_ квартиры № \_\_\_\_\_,  
(полностью, 1/2, 1/3 и т.п.)  
нежилого помещения, расположенного \_\_\_\_\_, На основании

\_\_\_\_\_ (документ, подтверждающий право собственности – свидетельство, договор и т.д.)

выданного « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (кем выдан правоустанавливающий документ)

3. \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., наименование юридического лица – собственника помещения)

\_\_\_\_\_ (паспортные данные, сведения о регистрации юридического лица)

являющийся (-щаяся) собственником доли \_\_\_\_\_ квартиры № \_\_\_\_\_,  
(полностью, 1/2, 1/3 и т.п.)  
нежилого помещения, расположенного \_\_\_\_\_, На основании

ВЫДАННОГО « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Года \_\_\_\_\_

(кем выдан правоустанавливающий документ)

**Приложение № 1**  
**К договору управления многоквартирным**  
**домом № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.**

- ✓ **Наименование:** Муниципальное предприятие "Жилищное хозяйство" муниципального образования "Киришское городское поселение Киришского муниципального района "
- ✓ **место нахождения :** 187110, г.Кириши, ул. Пионерская, За, Тел.: 523-12,246-74  
Факс(813 68) 246-74
- ✓ **сведения о государственной регистрации:**
  - зарегистрировано в качестве юридического лица и внесено в реестр под № 31/00431 Киришским территориальным отделением Ленинградской областной регистрационной палаты 03 августа 1998 года, свидетельство о государственной регистрации ЛО-001 № 31011
  - внесено 18 ноября 2002 года в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным номером 1024701482321
- ✓ **Режим работы** - с 8.00 по 17.00 ч., обед - с 12.00 до 13.00 ч., суббота, воскресенье - выходные.
- ✓ **Имя, отчество и фамилия руководителя** - Дроздов Станислав Александрович
- ✓ **Номера телефонов:**
  - Центральной диспетчерской службы: 05, 550-05
  - Оперативная диспетчерская служба 243-36.

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**Услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома**

**I. Работы по содержанию жилья**

**Содержание общего имущества жилого дома \* :**

1) стены и фасады:

- отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки);
- удаление элементов декора, представляющих опасность;
- снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации;
- укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;

2) крыши и водосточные системы:

- уборка мусора и грязи с кровли;
- удаление снега и наледи с кровель;
- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;
- укрепление защитной решетки водоприемной воронки;
- прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;
- прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;
- прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб;
- закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;
- укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;
- проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале;
- антисептирование и антипирирование деревянных конструкций, крыши;

3) оконные и дверные заполнения общего имущества жилого дома:

- установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;

\* Указанные работы выполняются только при их обнаружении.

- укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;
- установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;
- закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;
- утепление оконных и дверных проемов;

**4) внешнее благоустройство объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества дома:**

- укрепление, указателей улиц и лестниц;
- протирка указателей;
- закрытие и раскрытие продухов;
- установка урн;
- окраска урн;
- окраска решетчатых ограждений, ворот, оград;
- погрузка и разгрузка травы, листьев, веток;
- агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями;
- подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок;

**5) санитарная уборка жилищного фонда:**

- вывоз твердых бытовых отходов в соответствии с утвержденным маршрутным графиком.
- утилизация твердых бытовых отходов;
- организация мест для накопления ртутьсодержащих ламп и передача их в специализированные предприятия для утилизации;
- ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей;
- еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;
- ежедневное влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов;
- ежемесячное мытье полов лестничных площадок и маршей;
- ежедневное мытье пола кабины лифта;
- ежегодное (весной) мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков;

**б) санитарная очистка придомовой территории, входящих в состав общего имущества: постоянно:**

- уборка контейнерных площадок;
- очистка урн от мусора;

**холодный период:**

- уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка;
- уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов;
- посыпка территории противогололедными составами и материалами;

**теплый период:**

- подметание территории;
- уборка и поливка газонов;
- сезонное выкашивание газонов.

**Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:**

**1) центральное отопление:**

- консервация и расконсервация систем центрального отопления;
- регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилях и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
- регулировка и набивка сальников;
- уплотнение сгонов;
- очистка от накипи запорной арматуры;
- испытание систем центрального отопления;
- отключение радиаторов при их течи;
- очистка грязевиков воздухосборников, вантузов;
- промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;
- слив воды и наполнение водой системы отопления;
- ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
- утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях;

**2) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:**

- смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентилях кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
- уплотнение сгонов;
- регулировка смывных бачков в технических помещениях;
- прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;
- временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;
- консервация и расконсервация поливочной системы;
- утепление трубопроводов;
- прочистка дренажных систем;
- проверка исправности канализационной вытяжки;
- прочистка канализационных стояков от жировых отложений;
- устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
- утепление трубопроводов в технических подпольях;

### 3) электроснабжение:

- замена перегоревших электроламп;
- укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;
- прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;
- ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;
- снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков;
- проверка заземления электрокабелей;
- замеры сопротивления изоляции трубопроводов;
- проверка заземления оборудования;

### 4) специальные общедомовые технические устройства:

#### лифты:

- ежесуточные регламентные работы;
- круглосуточное аварийное обслуживание.

#### мусоропроводы:

- удаление мусора из мусороприемных камер;
- уборка мусороприемных камер;
- уборка вокруг загрузочных клапанов мусоропроводов;
- мойка сменных мусоросборников;
- мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода;
- дезинфекция мусоросборников;
- устранение засорений.

#### Приборы учета и тепловые узлы:

- осмотр, техническое обслуживание, снятие показаний приборов учета.

### **Аварийное обслуживание общего имущества многоквартирного дома:**

#### 1) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- установка бандажей на трубопроводе;
- смена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- ликвидация засора канализации внутри строения;
- ликвидация засора канализационных труб "лежаков»;
- заделка свищей и зачеканка раструбов;
- замена небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;

#### 2) центральное отопление:

- ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;
- ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;
- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- смена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;

#### 3) электроснабжение:

- замена (восстановление) неисправных участков электрической сети общего имущества дома;
- замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;

- ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;

- замена плавких вставок в электрощитах;

#### 4) сопутствующие работы при ликвидации аварий:

- отрывка траншей;

- откачка воды из подвала;

- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами,

- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

## **II. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома:**

### 1. Фундаменты:

- заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;

устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;

- восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;

- усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.);

- смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных "стульев" под

половыми балками;

- устройство и ремонт вентиляционных продухов;

- смена или ремонт отмостки;

- восстановление приямков, входов в подвалы.

### 2. Стены и фасады:

- заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен;

- герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;

- заделка отверстий, гнезд, борозд;

- восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;

- ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей;

- утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;

- замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах;

- восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки.

### 3. Перекрытия:

- заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;

- заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;

- утепление верхних полок и стальных балок на чердаке, окраска балок.

### 4. Крыши:

- усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, кобылок и обрешетки;

- антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций;

- все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;

- замена водосточных труб;

- ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей;

- замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров и устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;

- восстановление и устройство новых переходов на чердак, вентиляционных коробов;

- восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов;

- ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия;

- ремонт слуховых окон и выходов на крыши;

- оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.

### 5. Оконные и дверные заполнения:

- смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных

заполнений общего имущества дома;

- установка доводчиков пружин, упоров и пр.;
- смена оконных и дверных приборов общего имущества дома.

#### 6. Межквартирные перегородки:

- усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок;
- заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков;
- заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.

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

- заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;
- замена отдельных ступеней, проступей, подступенков;
- частичная замена и укрепление металлических перил;
- заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов;
- восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных решеток;
- восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;
- устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

#### 8. Полы:

- замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему имуществу дома;

#### 9. Внутренняя отделка:

- восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками общего имущества дома;
- все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках).

#### 10. Центральное отопление:

- смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры;
- установка (при необходимости) воздушных кранов;
- утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов;
- замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности;
- восстановление разрушенной тепловой изоляции.

#### 11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;
- смена первой запорной арматуры в квартирах, расположенных на ответвлениях стояков, вследствие истечения их срока службы;
- утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке;
- замена внутренних пожарных кранов, кроме кранов, расположенных в квартирах;
- ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.

#### 12. Электроснабжение и электротехнические устройства:

- замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир (кроме мест общего пользования коммунальных квартир);
- замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки);
- замена светильников;
- замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов;
- замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий;
- замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания.

#### 13. Вентиляция:

- смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер;

14. Специальные общедомовые технические устройства:

- установки, в том числе насосные, для снабжения питьевой водой, ее очистки (доочистки);
- установки (устройства) для приема (канализования) и очистки сточных вод;
- общедомовые установки для принудительной вентиляции в домах повышенной этажности (свыше 9 этажей);
- системы дымоудаления и пожаротушения;
- лифты;
- автоматизированные тепловые пункты;
- узлы учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения;
- системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием.

15. Внешнее благоустройство объектов и территорий, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества дома: ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания:

- устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав;
- замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.

Приложение № 2  
К договору управления многоквартирным домом  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**Коммунальных услуг,**  
**Предоставляемых собственникам помещений**

Наименование услуг	Единица измерения
1. Отопление жилых помещений	За 1 кв. м общей площади
2. Горячее водоснабжение	По показателям приборов учета (при отсутствии приборов учета плата взимается в соответствии с тарифами)
3. Холодное водоснабжение	По показателям приборов учета (при отсутствии приборов учета плата взимается в соответствии с тарифами)
4. Прием сточных вод (канализация)	По показателям приборов учета (при отсутствии приборов учета плата взимается в соответствии с тарифами)

Примечание:

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из положения статьи 157 ЖК РФ.



