**ДОГОВОР № 20**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**г. Пермь «18» июня 2012 г.**

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, именуемые далее «**Собственники»**, с одной стороны и **ООО «УК «Монолит»**, в лице **Быкова Аркадия Алексеевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация»** с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь положениями следующих законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации:

* Жилищного кодекса РФ;
* Гражданского кодекса РФ;
* Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и т.д.»;
* Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»
* Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора и общие положения**

1.1. На основании проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом протокол № 1-к от « 18 » июня 2012г. Собственники в многоквартирном доме по адресу: ***Пермский край, Пермский район, Лобановское сельское поселение, с. Лобаново, ул. Центральная, 24/1***, имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в размере, пропорциональном размеру общих площадей указанных помещений (приложение № 3 к настоящему договору) передают, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств Собственников в целях:

* Обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Собственниками нежилых помещений;
* Обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
* Решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются: члены семей Собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях. В настоящем договоре указанные лица именуются «пользователи помещений»

1.3. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению переданным ей многоквартирным домом в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором.

**2. Права и обязанности сторон**

2.1. **Управляющая организация обязана**:

2.1.1.В течение срока действия настоящего договора предоставлять коммунальные услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.2. 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 требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно – эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.3. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг, их стоимости за весь период действия настоящего договора содержится в приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в Приложении № 2 договора управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

2.1.4. В течение срока действия настоящего договора предоставлять Собственникам и пользователям помещений коммунальные услуги, отвечающие требованиям, установленным правилами предоставления коммунальных услуг.

Размер платы за коммунальные услуги (электроснабжение, газоснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение) утверждается в соответствии с законодательством РФ.

2.1.5. 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.

2.1.6. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

2.1.7. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением им документы, переданные Управляющей организации Собственниками на хранение либо созданные Управляющей организацией по поручению Собственников и за их счет, вновь выбранной Управляющей организации. Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

2.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.9. Предоставлять по запросу собственников в течение 3-х рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относится: справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг; справки о сумме собранных с собственников денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения; справки о наличии и размере задолженности управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями; справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

2.1.10. Информировать собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

2.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполнение работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставлять информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (оказания) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

2.1.12. Обеспечить Собственника информацией с номерами телефонов и адресами пожарной охраны, отделения милиции, скорой медицинской помощи, службы газового хозяйства, СЭС, аварийных служб жилищного хозяйства на которых возложена обязанность по ликвидации аварии в жилых домах инспекции вневедомственного контроля.

2.1.13. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатации с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.14. Обеспечить меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности.

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

2.1.16. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскать с собственников задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (общего имущества).

2.1.17. Ежегодно в помещении управляющей организации, на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом предоставлять письменный отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающем информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченных контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

2.1.18. При заключении договоров ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод обязана отразить размер обеспечения исполнения обязательств по ненадлежащему исполнению обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций. Обеспечение исполнения обязательств предоставляется в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

**2.2.Управляющая организация имеет право:**

2.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

2.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (общего имущества).

2.2.3. В установленном нормативными актами порядке приостановить предоставление коммунальных услуг тем Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, которыми допущена просрочка внесения платы за коммунальные услуги, продолжительность которой составляет более 6 (шести) месяцев.

**2.3. Собственники обязаны:**

2.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет, текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

2.3.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений либо общему имуществу в многоквартирном доме.

2.3.3. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

2.3.4. Если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:

* Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.
* Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.
* Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.
* Вести учет потребляемой холодной и горячей воды
* При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

2.3.5. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщить о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.3.6. Предоставлять Управляющей организации информацию:

* Об изменении числа проживающих в течение 2 дней, в т.ч. о лицах, вселившихся в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;
* О лицах (тел., адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;
* О предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

2.3.7. Обеспечить доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.3.8. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.3.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничной клетки, запасного выхода, выполнять другие требования пожарной безопасности. Иметь в занимаемом жилом помещении первичные средства тушения пожаров и противопожарный инвентарь.

2.3.10. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования.

2.3.11. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

* Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры;
* Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.
* Нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии, газа).

**2.4.** **Собственники имеют право**:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору в ходе, которого учувствовать 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.

2.4.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту в многоквартирном доме.

2.4.3. 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 граждан, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.4. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

2.4.5. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4.6. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляется в соответствии со ст.31 ЖК РФ.

2.4.7. Границы общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый Собственник помещения.

**3. Расчеты по договору**

3.1. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственников с момента начала срока действия настоящего договора (с «18» июня 2012 г.). Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным Собственникам (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и размере, установленных соглашением между Собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

3.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для Собственников включает:

* Плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечисленные в приложении № 2 к настоящему договору.
* Плату за коммунальные услуги.

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

**3.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения.**

3.3.1. До заселения жилых помещений муниципального жилищного фонда в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица. С момента заселения жилых помещений бремя расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги несут наниматели такого помещения либо арендаторы жилого помещения.

3.3.2. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество (Приложение № 3 к настоящему договору).

3.3.3. Собственники оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых с указанием периодичности выполнения устанавливается в приложении № 2 к настоящему договору на основании проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации.

3.3.4. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего Собрания Собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества с обязательным приложением сметной документации на выполнение таких работ, а также предложений о порядке выполнения работ и сроках их начала и окончания. В случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложенной Управляющей организацией сметной документации Управляющая организация принимает на себя обязательства выполнить указанные работы в предложенные Собственникам сроки и за предложенную цену. Если общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме предложение Управляющей организации будет отклонено либо принято на иных условиях, Управляющая организация не считается связанной обязательствами по выполнению работ по ремонту общего имущества на отличных от предложенных ею условиях.

3.3.5. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Собственники вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственников помещений в доме, избранным общим собранием, и представителем Управляющей организации, либо протоколом государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. Объем подлежащих оплате Собственниками помещений фактически выполненных работ и оказанных услуг, определяется актами приема выполненных работ по форме КС-2, подписываемых с одной стороны Управляющей организацией, а с другой – от имени Собственников помещения – избранным общим собранием представителем. Акты приема фактически выполненных работ и оказанных услуг передаются представителю Собственников Управляющей организацией. В случае если в течение 5 дней со дня получения акта представитель Собственников не подпишет Акт, фактически выполненные работы и оказанные услуги будут считаться принятыми в установленных Управляющей организацией объемах.

**3.4. Плата за коммунальные услуги**.

3.4.1. Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии общедомовых и индивиду­альных (поквартирных) приборов учета определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления. В установленном Правилами предоставления коммунальных услуг порядке один раз в год (по услуге отопления) или один раз в квартал (по услугам холодного и горячего водоснабжения и водоотведения) производится перерасчет размера платы исходя из определенного расчетным путем количест­ва фактически потребленного коммунального ресурса в соответствии с п.3.4.2.

3.4.2. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предостав­ления коммунальных услуг гражданам, утв. постановлением Правительства РФ от 23.05.06 № 307.

3.4.3. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Пермского края, принятыми в пределах своей компетенции.

3.4.4. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае оказания их с ненадле­жащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 23.05.06 № 307 "Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг гражданам".

3.4.5. Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые Соб­ственниками по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организация­ми, вносится Собственниками в такие организации в установленном договорами порядке.

3.5. Обязанность по внесению платы за ремонт, содержание и коммунальные услуги возникает у нанимателей и арендаторов жилых помещений, а также пользователей нежилых помещений в соответствии с договорами найма (аренды) и иными договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями. Если размер внесенной нанимателем (арендатором, пользователем) жилого или нежилого помещения платы меньше платы, установленной для Собственников помещений настоящим договором, Собственник переданного в пользование помещения обязан возместить Управляющей организации по ее требованию неполученные доходы. Порядок возмещения наймодателем разницы между платой, внесенной Управляющей организации нанимателем, пользующимся жилым помещением по договору социального най­ма, и размером платы, установленным настоящим договором, устанавливается дополнительным соглашением.

3.6. Порядок внесения платы за ремонт, содержание и коммунальные услуги.

3.6.1. Плату за содержание, ремонт и коммунальные услуги Собственники и пользователи помеще­ний вносят Управляющей организации путем: перечисления на расчетный счет Управляющей организации.

3.6.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги вносится ежемесячно до **10** **(десятого)** числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов:

- для Собственников и нанимателей жилых помещений - счета-квитанции;

- для Собственников и пользователей нежилых помещений - счета на оплату оказанных услуг и выполненных работ.

3.6.3. При временном отсутствии Собственников и пользователей помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потреб­ления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граж­дан в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 23.05.06 № 307.

3.7. Собственники помещений несут ответственность за своевременность и полноту пла­тежей пользователей помещений.

3.8. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 став­ки рефинансирования, установленной Центральным банком РФ за каждый день просрочки платежа.

**4. Ответственность Сторон**

4.1. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием Собствен­ников, и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продол­жительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государствен­ных органов.

4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3. Обеспечение исполнения обязательств Управляющей организацией.

4.3.1. Исполнение Управляющей организацией обязательств перед Собственниками поме­щений в многоквартирном доме по возмещению убытков вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств, вытекающих из договора управления многоквартирным домом, а также по возмещению вреда, причиненного общему имуществу Собственников обеспечиваются предоставлением в пользу Собственников. Размер обеспечения исполнения Управляющей ор­ганизацией обязательств в соответствии с представленной конкурсной заявкой составляет 330 081рубль.

4.3.2. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств за счет предоставленного обеспечения. В случае реализации обеспечения полностью или в части Управляющая органи­зация гарантирует возобновление обеспечения до установленного настоящим договором раз­мера не более чем в 30-дневный срок.

**5. Срок действия договора**

5.1. Договор заключается сроком на 1 (один) год и действует с «18» июня 2012г.

Управляющая организация направляет каждому Собственнику помещения в многоквартирном доме один экземпляр настоящего договора, подписанный Управляющей организацией. Соб­ственники помещений подписывают приложение №3 к настоящему договору, что является подписанием всего договора управления. Подписанное Собственниками приложение №3 к на­стоящему договору хранится у Управляющей организации. Собственники помещений в мно­гоквартирном доме, уклоняющиеся от подписания договора, могут быть на основании ст. 445 ГК РФ понуждены судом по требованию Управляющей организации к его подписанию. Права и обязанности у Собственников помещений и Управляющей организации возникают с указанной в настоящем пункте договора даты, независимо от того, подписан ли договор всеми Собствен­никами.

5.2. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- большинство Собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 ЖК РФ;

- товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе соответствующего способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выбо­ре способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней со дня подписания договора (договоров) управления многоквартирным домом или иного установлен­ного договором срока не приступила к его выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управ­ления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

5.3. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Еди­ный государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

- на основании решения общего собрания Собственников о выборе иного способа управления либо иной управляющей организации при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за 60 дней (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 60 календарных дней со дня получения Управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления);

- на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения настоящего договора с момента вступления в за­конную силу соответствующего судебного акта.

5.4. По требованию Собственников договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в случае, если Управляющей организацией в нарушение п. 4.3.2 настоящего договора в 30-днев­ный срок не возобновлено обеспечение исполнения обязательств в установленном настоящим договором размере.

5.5. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если по окончанию срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его прекращении.

**6. Порядок и формы осуществления контроля, за исполнением обязательств Управляющей организацией**

6.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Собственника помещения в многоквартирном доме в течение трех рабочих дней документы, связанные с вы­полнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких до­кументов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;

- справки о сумме собранных с Собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;

- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;

- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в т. ч. диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.

Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предостав­ления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

6.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государ­ственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

6.3. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок. Собственники вправе направ­лять копии претензий для осуществления контроля за их исполнением в орган местного самоуправления, а также в уполномоченные органы государственного над­зора и контроля. Предписания, акты, составленные с органом местного самоуправления с участием представителя Управляющей организации, являются обязательными для исполнения. Управляющая организация вправе в установленном порядке обжаловать в суд действия и решения органов, осуществляющих государственный надзор и контроль, равно как и действия и решения органа местного самоуправления.

6.4. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение настоящий договор в отношении Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

Новый собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

**7. Перечень приложений к договору**

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- описание общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (приложе­ние № 1);

- перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквар­тирном доме, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилья (приложение № 2);

- список Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (приложение № 3);

**8. Юридические адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Собственники  Ф.И.О.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  № св-ва:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Ф.И.О.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  № св-ва:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Управляющая организация  ООО «Монолит» тел. 220-53-60  Быков Аркадий Алексеевич  г. Пермь, ул. Свиязева, д.10 кв.220;  ОГРН 1095905005635,  ИНН/КПП 5905273469/590501001  р/с 40702810849490078729  в Дзержинском отделении № 6984  Сбербанка России ОАО  БИК 045773603,  Кор/с 30101810900000000603 |

Приложение № 1

к договора № 20

Перечень общего имущества,

передаваемого на обслуживание и содержание Управляющей организации

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Перечень общедомового имущества | Состояние на момент передачи |
|  | Фундамент | Удовлетворительно |
|  | Наружные и внутренние капитальные стены | Удовлетворительно |
|  | Перегородки | Удовлетворительно |
|  | Перекрытия чердачные, междуэтажные | Удовлетворительно |
|  | Крыша | Удовлетворительно |
|  | Полы | Удовлетворительно |
|  | Проемы оконные, дверные | Удовлетворительно |
|  | Отделка внутренняя | Удовлетворительно |
|  | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: вентиляция | Удовлетворительно |
|  | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение, холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление (от внешних котельных) | Удовлетворительно |
|  | Крыльца | Удовлетворительно |
|  | Лестницы | Удовлетворительно |

Приложение №2

к договору № 20

**Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Вид работ и услуг | Наименование  объекта | Периодичность выполнения работ | Тариф руб./кв.м. |
|  | Визуальный осмотр и фундамента, ростверка, восстановление окрасочного слоя цоколя. Проверка состояния продухов в цоколе здания. Рыхление и дополнение засыпки в цоколе. | Фундаменты (ленточные, свайные) | 1 раз в год | 6,37 |
| Устранение местных деформаций фундаментов, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов. | по мере необходимости |
|  | Визуальный осмотр стен. | Стены и фасады | 1 раз в год |
| Частичное восстановление окрасочного слоя, мелкий ремонт откосов. Крепление облицовки дверей, окон. Конопатка пазов деревянных конструкций. | по мере необходимости |
|  | Визуальный осмотр. | Перекрытия | 1 раз в год |
| Перекопка засыпки, проверка степени разрушения деревянных балок, степени разрушения перекрытий и отдельных элементов. | по мере необходимости |
|  | Визуальный осмотр технического состояния стропильной системы (стропильных ног, стоек, подкосов, коньковых прогонов, лежней, мауэрлат, кобылок и обрешетки). | Крыши | 1 раз в год |
| Ремонт приборов на слуховых окнах и жалюзи. Промазывание свищей и гребней суриковой замазкой, мелкий ремонт кровельного покрытия. Устранение протечек. Очистка крыши и чердака от мусора, с последующим вывозом мусора. Мелкий ремонт борова и изоляции. Укрепление ходовых мостиков. Закрытие на замок выходов на крыши. Очистка крыши от снега и наледи. | по мере необходимости |
|  | Мелкий ремонт дверных и оконных переплетов. Ремонт приборов (ручки, шпингалеты и т.п.). Замена разбитых стекол. Установка маяков для оценки устойчивости конструкции. | Оконные и дверные заполнения в подъездах, технических помещениях,  в других общедомовых вспомогательных помещениях | по мере поступления заявок |
|  | Визуальный осмотр технического состояния непосредственно самой перегородки, мест крепления и техническое состояние закладных деталей | Межквартирные перегородки | 1 раз в год |
|  | Визуальный осмотр технического состояния лестничных маршей, балконов, крылец в подъезды, зонтов-козырьков над балконами (лоджиями) верхних этажей. | Подъезды: лестничные марши, балконы, крыльца, зонты-козырьки | 1 раз в полгода |
| Укрепление ступеней лестничного марша. Крепление ограждений (перил) лестничного марша. Оценка технического состояния крепления закладных деталей выступающих элементов здания. | по мере необходимости |
|  | Периодическая проверка технического состояния полов. | Полы в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых  вспомогательных помещениях | 1 раз в год |
| Крепление деревянного настила. Предотвращение длительного воздействия влаги на конструкцию полов. Устранение повреждений полов. Поддержание в подпольях и технических помещениях температурно-влажностного режима согласно установленным требованиям. | по мере необходимости |
|  | Крепление облицовки стен и потолков. | Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других  общедомовых вспомогательных  помещениях | по мере поступления заявок, но не реже 1 раза в 5 лет |
|  | Ревизия электрической арматуры в этажных щитках (за исключением автоматических выключателей, электрических счетчиков). | Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных) | 1 раз в год | 0,21 |
| Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и чердаке. Измерения сопротивления изоляции. | в соотв. с договором |
| Заземление | 1 раз в 3 м-ца |
| Устранение аварии на системах энергоснабжения. | немедленно |
|  | Уборка придомовой территории. | Придомовая территория |  | 1,69 |
| Зимняя уборка: подметание свежевыпавшего снега, подсыпка территории песком во время гололеда;  очистка территории от наледи и льда;    механизированная уборка проезжей части придомовой территории. | 1-2 раза в сутки  1 раз в 3 суток во время гололеда  1 раз в сутки во время снегопада |
| Летняя уборка: подметание;  уборка газонов от листьев, сучьев, мусора | 1 раз в 3 сут.  1 раз в нед. |
| Очистка урн от мусора. | 1 раз в нед. (либо при заполнении) |
| Подрезка деревьев, кустарников, удаление сухих веток, сбор и вывозка удаленных ветвей. | 1 раз в год |
| Уборка контейнерных площадок. | ежедневно |
|  | Дератизация и дезинфекция по уничтожению грызунов и насекомых. | Места общего пользования, подвалы,  технические подполья | по мере поступления заявок | 0,25 |
|  | Ревизия запорно-регулирующей арматуры на магистральном трубопроводе, на стояках и горизонтальной разводке (первого от места врезки в стояк отключающего устройства - вентиля, крана и т.п.). | Внутренняя система центрального отопления | 1 раз в год | 0,39 |
| Укрепление трубопроводов и приборов. Промывка и опрессовка системы и отдельных приборов, в том числе радиатора в квартире. Восстановление разрушенной изоляции. Регулировка и наладка приборов. Уплотнение мест соединений на трубопроводах общего назначения, за исключением прибора отопления в квартире. Мелкий ремонт внутридомовых сетей. | по мере необходимости |
| Устранение аварии на системах теплоснабжения. | немедленно |  |
|  | Ревизия запорно-регулирующей арматуры на магистральном трубопроводе, на стояках и горизонтальной разводке (первого от места врезки в стояк отключающего устройства - вентиля, крана и т.п.). Гидравлические испытания трубопроводов после проведения ремонтных работ. | Внутренняя система холодного водоснабжения | 1 раз в год | 0,50 |
| Мелкий ремонт разрушенной изоляции. Устранение неплотностей в местах соединения трубопроводов общего назначения. Мелкий ремонт внутридомовых сетей. | по мере необходимости |
| Устранение аварии на системах водоснабжения. | немедленно |  |
|  | Ревизия запорно-регулирующей арматуры на магистральном трубопроводе, на стояках и горизонтальной разводке (первого от места врезки в стояк отключающего устройства - вентиля, крана и т.п.). Гидравлические испытания трубопроводов после проведения ремонтных работ. | Внутренняя система горячего водоснабжения | 1 раз в год | 0,61 |
| Мелкий ремонт разрушенной изоляции. Устранение неплотностей в местах соединения трубопроводов общего назначения. Мелкий ремонт внутридомовых сетей, бойлеров. | по мере необходимости |
| Устранение аварии на системах горячего водоснабжения. | немедленно |  |
|  | Ревизия запорно-регулирующей арматуры на магистральном трубопроводе, на стояках и горизонтальной разводке (первого от места врезки в стояк отключающего устройства - вентиля, крана и т.п.). Гидравлические испытания трубопроводов после проведения ремонтных работ. | Внутренняя система канализации | 1 раз в год | 0,52 |
| Мелкий ремонт разрушенной изоляции. Прочистка внутренних канализационных трубопроводов, в том числе выпуска. Устранение неплотностей в местах соединения трубопроводов общего назначения. Проверка канализационной вытяжки. Мелкий ремонт внутридомовых сетей. | по мере необходимости |
| Устранение аварии на системах канализации. | немедленно |  |
|  | Визуальный осмотр. | Внутренняя система вентиляции | 1 раз в год | 0,24 |
| Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах. Прочистка вентиляционных каналов, устранение завалов. | по мере необходимости |
|  | Осмотр газопроводов, проверка на герметичность мест соединения, ревизия запорно-регулировочной арматуры, испытание газопроводов, проверка мест крепления газопроводов, отключения недействующих или поврежденных газопроводов. Мелкий ремонт внутридомовых сетей. | Внутренняя система газоснабжения | 1 раз в год | 0,34 |
| Устранение аварии на системах газоснабжения. | немедленно |  |
|  | Содержание в исправном состоянии мусоросборников без переполнения и загрязнения территории, своевременный вывоз твердых бытовых отходов | Мусоросборники | ежедневно | 2,52 |
|  | Обеспечение освещения. | Места общего пользования | постоянно | 0,63 |
| Замена осветительных приборов (ламп). | по мере необходимости |
| 21. | Обслуживание лифтового хозяйства |  |  | 3,77 |
|  | **ИТОГО:** |  |  | **18,03** |

Примечание: Выполнение заявок должно осуществляться в соответствии с Правилами эксплуатации жилого фонда.