

# ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Чебоксары

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**ООО «Вертикаль»**, именуемое в дальнейшем "**Управляющая компания**", в лице директора Лясиной Светланы Ивановны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ ,  
являющ \_\_\_\_\_ собственником (ами) \_\_\_\_\_ ,  
общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., жилой площадью \_\_\_\_\_ кв.м. на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_  
этажного \_\_\_\_\_ многоквартирного \_\_\_\_\_ дома \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ адресу: \_\_\_\_\_ г.Чебоксары,  
ул. \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_ , корп. \_\_\_\_\_ , (далее –  
«Многokвартирный дом»), на основании \_\_\_\_\_  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ г., выданного \_\_\_\_\_

в лице \_\_\_\_\_ ,  
действующего в соответствии с полномочиями, основанными на \_\_\_\_\_

и (или) \_\_\_\_\_ , действующий  
на основании \_\_\_\_\_ ,

именуемые совместно - **Стороны**, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор).

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях в многоквартирном доме, безопасного состояния многоквартирного дома, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, соответствия потребительских характеристик многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федерации.

Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме согласно протоколу № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 (далее — Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее — Правила содержания общего имущества) Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее — Правила изменения размера платы за содержание и ремонт), утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации.

**Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов**

## 2. Предмет договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая компания принимает обязательства по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Чебоксары, ул. \_\_\_\_\_, дом №\_\_\_\_\_, корпус \_\_\_\_\_, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и пользующимся в этом доме иным лицам, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

2.3. Состав (перечень) общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью данного Договора.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:

а) кадастровый номер многоквартирного дома \_\_\_\_\_;

б) серия, тип постройки \_\_\_\_\_;

в) год постройки \_\_\_\_\_;

г) степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_ %;

д) год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_;

е) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_ кв.м.;

ж) кадастровый номер земельного участка \_\_\_\_\_.

### **3. Права и обязанности Сторон**

#### **3.1. Управляющая компания обязуется:**

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем и периодичностью, установленных действующим жилищным законодательством, а также предоставлять Собственнику коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам установленного качества и в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: а) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжение; в) водоотведение; г) электроснабжение; д) отопление (теплоснабжение).

3.1.3. От своего имени заключать в интересах собственников помещений в многоквартирном доме с организациями коммунального комплекса договора на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг собственнику(ам) и лицам, пользующимся помещением(ями), в объемах и качеством, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора.

3.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Приложением №2 к настоящему Договору. Периодичность проведения работ определяется действующим законодательством РФ.

3.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления. Расчеты по коммунальным услугам производить согласно постановлению Правительства РФ от 23.05.2006 №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

3.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб от Собственника и лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки.

Не позднее 30 календарных дней (не позднее одних суток в устной форме - в экстренных случаях) со дня получения письменного заявления информировать в письменном виде заявителя о принятом по заявленному вопросу решении.

3.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и счете-извещении в срок не позднее чем за 30 календарных дней.

Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

3.1.11. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1 Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 5 числа следующего месяца за текущий месяц.

3.1.12. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за коммунальные и другие услуги. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством, а также с учетом правильно начисления установленных федеральным законом или Договором управления неустоек (штрафов, пени).

3.1.13. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.14. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.15. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

3.1.16. По требованию Собственника выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и(или) домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством.

3.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

3.1.18. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора управления за истекший календарный год не позднее первого квартала года, следующего за отчетным. Отчет предоставляется устно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, а если такое собрание собственниками не проводилось — в письменном виде. В отчете указывается:

а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей компанией от собственников помещений в многоквартирном доме средств в качестве платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги;

б) соответствие фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома установленным Договором управления;

в) список должников — несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления Собственнику отчета о выполнении договора управления, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

г) количество поступивших от Собственников заявлений и принятых по ним мер.

3.1.19. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных и общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета; вести учет приборов учета.

3.1.20. Информировать Собственника об изменении размера платы на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома не позднее, чем за 30 календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт общего имущества дома в ином размере.

В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативного акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

3.1.21. Принимать меры по обеспечению работниками Управляющей компании сохранности персональных данных и иной конфиденциальной информации о Собственниках помещений многоквартирного дома, полученной в рамках исполнения обязательств по Договору управления многоквартирным домом.

### **3.2. Управляющая компания вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.3. В случае непредоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Чебоксары нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.6. Ограничивать или приостанавливать подачу в помещение Собственника по своему выбору электрической энергии и (или) горячей воды в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 3.3.3-3.3.17 Договора.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

3.2.9. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

### **3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. Своевременно в срок до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

3.3.2. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из фактической численности проживающих.

- о смене Собственника сообщить Управляющей компании фамилию, имя, отчество нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Предоставить Управляющей компании Договор купли-продажи жилого помещения и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети,

дополнительные секции приборов отопления, подключать «Теплые полы», регулирующую запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

3.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действия, связанные с нарушением пломбировки счетчиков, изменение их местоположения в составе инженерных сетей и демонтаж без согласования с Управляющей компанией.

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставлять данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Чебоксары в порядке, определяемым Правительством Российской Федерации.

3.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.14. Ежемесячно в указанные в счете-извещении сроки предоставлять Управляющей компании показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. При несвоевременной передаче показаний расчеты за потребленные коммунальные услуги производятся Управляющей компанией исходя из нормативов потребления и количества проживающих в помещении граждан. В случае выявления непригодности индивидуального прибора учета (по факту проведенной уполномоченной службой поверки) к эксплуатации расчеты производятся по нормативам потребления в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами и за свой счет производить вывозку строительного мусора.

3.3.17. При отъезде на длительный срок (в отпуск, командировку, время болезни) известить Управляющую компанию и сообщить адрес, телефон к кому обратиться в случае аварийных ситуаций. При невыполнении указанного условия все последствия, произошедшие при аварийных ситуациях в помещении Собственника, несет Собственник.

3.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 3.3.5, 3.3.6, 3.3.7, 3.3.8, 3.3.9, 3.3.11, 3.3.13, 3.3.16 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.19. Не использовать лифты для транспортировки крупногабаритных строительных материалов и отходов без упаковки, а также грузов, вес которых превышает технические характеристики лифтов.

3.3.20. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества многоквартирного дома, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.21. Не использовать мусоропровод для строительного и крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы, горючие смеси и легковоспламеняющиеся жидкости; не спускать в канализацию строительные отходы, ветошь и предметы, способствующие закупориванию системы.

#### **3.4. Собственник вправе:**

3.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора.

3.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.3. Требовать перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам; изменения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт.

3.4.4. Требовать в порядке, установленным действующими Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от Управляющей компании перерасчета платежей в случае не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг по Договору ненадлежащего качества.

3.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Чувашской Республики, города Чебоксары применительно к настоящему договору.

#### **4. Цена и порядок расчетов.**

4.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и платы за коммунальные услуги, которые Собственник обязан оплатить Управляющей компании в период действия Договора управления.

Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, пропорциональной общей площади помещения Собственника от общей стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

4.2. Собственник нежилого помещения производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- содержание общего имущества многоквартирного дома, вывоз ТБО;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом;

Коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодного водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) Собственник нежилого помещения оплачивает по отдельно заключенным договорам с правщиками коммунальных услуг.

4.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанными в Приложении №2.

4.4. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется общим собранием Собственников дома с учетом предложений Управляющей компании.

Управляющая компания вправе не позднее, чем за 60 календарных дней до окончания каждого года действия Договора управления, предоставить Собственникам помещений многоквартирного дома предложения по изменению тарифов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома с приложением расчета тарифов по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.4.1. В случае, если общее собрание Собственников помещений многоквартирного дома не приняло решение (отсутствие кворума) об определении предложенного Управляющей компанией размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания вправе начиная с первого месяца следующего отчетного периода увеличить размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на индекс-дефлятор.

4.4.2. В случае, если общее собрание Собственников помещений многоквартирного дома не утвердило предложенный размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания вправе начиная с первого месяца следующего отчетного года применять при расчетах тариф на содержание и ремонт общего имущества

многоквартирного дома текущего года с корректировкой перечня услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией, исходя из показаний приборов учета и тарифов, установленных органами местного самоуправления. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Чебоксары в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

Платежи за отопление взимаются Управляющей компанией согласно нормативов потребления установленным на территории г. Чебоксары равномерно в течении года с перерасчетом по фактическим затратам, определяемым по показаниям приборов учета (общедомовым счетчикам) в конце отопительного сезона (календарного года).

4.6. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией счета-извещения. В выставяемом счете указываются: сведения о Собственнике и помещении; реквизиты и телефоны Управляющей компании; указание на оплачиваемый период и размер платы за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальные услуги; сведения об изменениях размера платы и указанием оснований для перерасчетов; сведения о задолженности Собственника и другие сведения, предусмотренные действующим законодательством.

4.7. Льготы по оплате услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.8. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.9. Собственник вносит плату за жилищно-коммунальные услуги в срок, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, путем внесения наличных денежных средств в кассу Управляющей компании либо в безналичной форме с использованием счетов в выбранных Собственником банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами.

4.10. Размер платы за коммунальные услуги (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение корректируется Управляющей компанией ежеквартально в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. 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 и обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.12. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г. Чебоксары.

4.13. Если размер вносимой Собственниками помещений платы за жилищно-коммунальные услуги меньше годовой стоимости комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома более чем на 5 процентов Управляющая компания оставляет за собой право изменить перечень, периодичность услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, уведомив об этом Собственников в срок, не позднее чем за 30 календарных дней до даты введения изменений.

## **5. Ответственности сторон**

5.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба с учетом финансирования и оплаты услуг Собственниками квартир и нежилых помещений.

5.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.3. Управляющая компания самостоятельно несет ответственность по сделкам, совершенным со сторонними организациями.

5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе предъявлять Собственнику к оплате понесенные убытки.

5.7. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.9. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г.Чебоксары в соответствии с действующим законодательством.

5.10. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

6.1. Собственник вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей компании по исполнению настоящего Договора лично либо через доверенных лиц посредством участия:

- в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме;
- в проверках технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ;
- в приёмке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компании, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

6.2. В случае уклонения Управляющей компании от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственник вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия соответствующего решения с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей компании.



6.3. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей компании, этого или иного Собственника, по требованию любой из сторон Договора составляется Акт, а также дефектная ведомость.

6.4. Акт подписывается комиссией, состоящей не менее чем из трех представителей Управляющей компании. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении Акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (член семьи Собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации) и другие лица.

6.6. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу, (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

Акт составляется комиссией в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй – лицу, которому причинен вред, третий остается в Управляющей компании.

## **7. Особые условия**

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

7.3. Подписывая договор управления многоквартирным домом Собственники выражают свое согласие на обработку персональных данных (Ф.И.О., дата и место рождения, сведения о родственных отношениях, сведения о праве собственности и иные) в соответствии с федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных».

7.4. Вопросы, не урегулированные Договором управления многоквартирным домом разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **8. Форс-мажор**

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой стороны возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## **9. Срок действия Договора**

9.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.2. Договор заключен сроком пять лет с \_\_\_\_\_20\_\_ г. по \_\_\_\_\_20\_\_ г.

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

9.4. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

9.7. Договор вступает в силу со дня его подписания и считается продленным на тот же срок и на тех же условиях при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия.

9.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и хранится у каждой из сторон.

## 10. Реквизиты сторон

**Собственник(-и):**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Управляющая компания:**

**ООО «Вертикаль»**  
428023, г. Чебоксары, ул. Эльменя, 15  
Р/с 40702810175020161950  
в Чувашском ОСБ №8613 г. Чебоксары  
К/с 30101810300000000609  
БИК 049706609 ИНН 2129070015

Директор

\_\_\_\_\_ / С.И.Ляпина /

### Приложения к договору:

1. Перечень общего имущества в многоквартирном доме.
2. Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

**Общее имущество многоквартирного жилого дома (при наличии) по адресу:  
г. Чебоксары, ул. \_\_\_\_\_**

**Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, включает конструктивные элементы здания, внутридомовые инженерные системы, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, в том числе:**

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостки и цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- помещения общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- лифты и лифтовые шахты, а также другое имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.

Собственник(-и)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Ф.И.О.

Руководитель Управляющей компании  
ООО «Вертикаль»

\_\_\_\_\_/ С.И.Лясина /\_\_\_\_\_  
Ф.И.О.

**Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: г. Чебоксары, ул. \_\_\_\_\_**

**I. Перечень работ по содержанию жилья**

**1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:**

1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).

1.3. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.

1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.5. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах.

1.6. Проверка заземления ванн.

1.7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

**2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:**

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.3. Консервация системы центрального отопления.

2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.5. Ремонт просевших отмосток.

**3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:**

3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.

3.2. Утепление чердачных перекрытий.

3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.6. Утепление и прочистка дымоотводящих каналов.

3.7. Консервация поливочных систем.

3.8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.9. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

**4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:**

4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

4.4. Прочистка общедомовой канализации.

4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.

4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.

4.7. Проверка канализационных вытяжек.

4.8. Мелкий ремонт изоляции.

4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

**5. Прочие работы:**

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

5.2. Регулировка и наладка вентиляции.

5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.

5.4. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

5.5. Удаление с крыш снега и наледей.

5.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

5.7. Уборка и очистка придомовой территории.

5.8. Уборка вспомогательных помещений.

5.9. Удаление ТБО и крупногабаритного мусора из здания и его вывозка.

5.10. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.

5.11. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.

5.12. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

5.13. Посыпка территорий песком в зимнее время.

5.14. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.

5.15. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

## **II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома**

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

2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.

3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.

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

5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).

7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.

8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).

9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.

10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).

11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).

12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

13. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.

14. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

### **Примечание:**

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;

- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этажи т.д.)

Собственник(-и)

Руководитель Управляющей компании  
ООО «Вертикаль»

\_\_\_\_\_  
/ \_\_\_\_\_ /  
Ф.И.О.

\_\_\_\_\_ / С.И.Ляпина /  
Ф.И.О.

Приложение 3 к Договору  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Режим работы, адреса и контактные телефоны Управляющей компании:**

**ОФИС**

428023, г. Чебоксары, ул. Эльменя, дом 15

Тел. 31-57-11 (приемная), факс 34-21-78

Понедельник-пятница 08.00 час. - 17.00 час. (обед 12.00 час. - 13.00 час.)

Суббота, воскресенье выходной

**РАСЧЕТНО-КАССОВЫЙ ЦЕНТР**

428023, г. Чебоксары, ул. Энтузиастов, дом 21

Тел. 34-68-89 (руководитель группы),

31-68-36 (расчетная бухгалтерия),

31-57-26 (паспортный стол, касса)

Понедельник, воскресенье выходной

Вторник, четверг, суббота 08.00 час. - 17.00 час. (обед 12.00 час. - 13.00 час.)

Среда, пятница 10.00 час. - 19.00 час. (обед 14.00 час. - 15.00 час.)  
(прием по личным вопросам)

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УЧАСТКИ\***

Понедельник, воскресенье выходной

Вторник, четверг, суббота 08.00 час. - 17.00 час. (обед 12.00 час. - 13.00 час.)

Среда, пятница 10.00 час. - 19.00 час. (обед 14.00 час. - 15.00 час.)

<b>Технический участок №1</b> <b>Тел.: 31-14-05</b> ул. Мате Залки, 10	Ул. Гражданская	60/1, 62/1, 64, 66, 68, 70, 72, 74
	Ул. Энтузиастов	14, 21, 23, 29
	Юго-Западный бульвар	2/5, 3, 5, 6, 8, 9
	Ул. Эльменя	3, 13, 15, 17, 19
	Ул. Мате Залки	2/76, 6/12, 8, 10, 12/2, 14/2, 16, 16/1, 16/2, 18
<b>Технический участок №2</b> <b>Тел.: 31-58-82</b> ул. Энтузиастов, 23	Ул. Гражданская	78, 86, 88, 90/2
	Ул. Энтузиастов	31, 33, 34, 38/8
	Ул. Кирова	11
	Юго-Западный бульвар	17/82, 18
	Ул. Чернышевского	6, 12, 14, 18, 20, 30
	Ул. Мате Залки	3/80, 5/13, 12, 12/1, 13, 14, 14/1, 15

\* В ночное время и выходные дни аварийное обслуживание осуществляется аварийной службой компании (г. Чебоксары, ул. Мате Залки, 10, тел. 31-14-05)