Договор

управлепия многоквартирным домом с собственником жилого помещения

*03 04*

«' 2011г. г. Новосибирск

Собственники,жрлого помещрни^ - квартиры № 25 , общей площадью 59 кв.м., многоквар­тирного дома 8/3 по ул. Железнодорожная г.Новосибирска :

*

Бороцкий Б.И., Бороцкая Л.Г.

именуемые в дальнейшем Собственник и ООО УК «ЭКО Плюс», именуемая в дальнейшем Управ­ляющая организация, в лице Генерального директора Пиксаевой Ольги Валерьевны, действующей на основании устава, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления много­квартирным домом (далее - Договор).

Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий прожива­ния граждан, надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользо­вания указанным имуществом, а также предоставление услуг по управлению жилищным фондом, на­правленных на обеспечение сохранности имущества и на предоставление установленного уровня каче­ства, жилищных и коммунальных услуг.

1. Общие положения

1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собранна собственников помеще­ний в многоквартирном доме состоявшегося с 21.03.2011 г. по 04.04. 2011 г., протокол от « » 2011г. №
2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
3. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Граждан­ским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквар­тирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правитель­ством РФ и иными соответствующими правовыми и нормативными актами.
4. Управляющая организация обеспечивает предоставление жилищных и коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии со степенью его благоустройства.
5. Для целей настоящего договора применяются следующие термины и понятия: Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение

в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании дого­вора управления многоквартирным домом.

Общее имущество многоквартирного дома (приложение 1) - имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное 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, санитарно­техническое 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснаб­жению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Жилнщпмс услуги - услуги исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего техни­ческого и санитарного состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном до­ме, вывозу ТБО и другие услуги, предусмотренные Договором.

2

3.5.10. Получать от Управляющей организации или Ресурсоснабжающей организации сведения о со­стоянии его расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

**4. Порядок контроля исполнения договора**

1. Управляющая организация представляет отчет по утверждённой форме (Приложение 5) о вы­полнении условий настоящего договора ежегодно, в течение первого квартала текущего года, по истече­нии каждого года осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом настоящему Договору. Отчет представляется путем его размещения в каждом подъезде дома на стендах, располо­женных на лестничной площадке первого этажа

**5. Порядок рассмотрения жалоб, заявлений и обращений**

1. Управляющая организация обязана рассматривать предложения, заявления и жалобы собствен­ника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. По мере готовности, но не позднее 10 дней со дня получения письменного заявления собственника инфор­мировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.
2. При необходимости получения какой-либо информации от других организаций, Управляющая организация извещает об этом заявителя и окончательный ответ направляет ему в 3-х дневный срок после получения такой информации.

**6. Цена Договора и порядок расчетов по Договору**

1. Цена договора определяется ежегодно, исходя из общей стоимости указанных в договоре управ­ления услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальных услуг и составляет руб. в 201 году (приложение 2).
2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников с учётом предложений Управляющей организации; тарифов на услу­ги специализированных организаций - поставщиков услуг жилищно-коммунального комплекса (вывоз ТБО, содержание контейнеров временного хранения ТБО, услуги организаций лифтового хозяйства и др.), на срок не менее чем на двенадцать месяцев.
3. Плата за жилые помещения в многоквартирном доме установлена в соответствии с перечнем ра­бот и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирном доме, указанных в приложе­нии 2 к настоящему договору, пропорционально доле Собственника в праве общей собственности на жилой дом, исчисленном в квадратных метрах. Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт, то размер платы устанавливается в объёме, принятом органом местного самоуправления для жилых поме­щений, находящихся в муниципальной собственности.

Управляющая ор1анизация информирует Собственников об изменении размера платы за жилое по­мещение в многоквартирном доме не позднее, чем за 30 дней до введения в действие утвержденного собственниками размера оплаты путем размещения информации об этом размещения в каждом подъез­де дома на стендах, расположенных на лестничной площадке первого этажа.

1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, во­доотведение, отопление, электроснабжение. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается ис­ходя из объема потребляемых услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного само­управления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и га­зоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в по­рядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Плата за отопление и горячее водоснабжение подлежит корректировке, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1. При изменении органами местного самоуправления тарифов на водоснабжение, водоотведение стоков, на утилизацию твердых бьгговых отходов (ТБО) в период действия настоящего договора, заклю­чения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты - по на­стоящему договору не требуется. При расчетах за коммунальные услуги применяются новые тарифы с момента введения их в действие.
2. Граждане производят оплату за жилищные и коммунальные услуги ежемесячно до 10 числа ме­сяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организации, и ресурсоснаб­жающих организаций.
3. Прием платежей за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется в отделениях электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих банков, использующих электронные и иные платежные системы и принимающих платежи в пользу управляющей организации.

**8**

1. Неиспользование собственником принадлежащего ему жилого помещения, не освобождает соб­ственника от платы за жилое помещение за предоставленную коммунальную услугу по отоплению при­надлежащего ему жилого помещения.
2. При временном отсутствии Собственников внесение платы за отдельные виды жилищных и коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом пе­рерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
3. В случае оказания услуг и выполнения работ по настоящему договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за помещение и коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством.
4. Платежи за заявленные сособственниками услуги и работы, не вошедшие в перечень работ и услуг, производятся после согласования перечня и объемов планируемых услуг и стоимости работ с Управляющей организацией.
5. При необходимости проведения дополнительных работ, текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений на общем собрании утверждают виды дополнитель­ных работ, сметную стоимость, сроки выполнения работ и принимают решение о передаче данного про­токола в администрацию района для принятия решения о предоставлении из бюджета города субсидий в пределах лимитов финансирования в соответствии с порядком, утвержденным соответствующим поста­новлением мэра.
6. Управляющая организация оставляет у себя в качестве вознаграждения за услуги и работы по управлению многоквартирным домом 10% от сумм, поступивших на расчётный счёт управляющей ком­пании по статьям «текущее содержание ^ ремонта
7. В части отношений по оплате Собственниками ресурсоснабжающим организациям комму­нальных услуг Управляющая организация участвует в расчетах, порядок ведения которых установлен настоящим Договором и договорами, заключаемыми Управляющей организацией с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

Собственники имеют право вносить плату за содержание и ремонт жилых помещений (общего иму­щества) многоквартирного дома и за жилищные и коммунальные услуги частями за прошедший месяц, до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей или осуществлять предвари­тельную оплату услуг по содержанию и текущему ремонту жилых помещений (общего имущества) мно­гоквартирного дома, жилищных и коммунальных услуг в счет будущих периодов.

1. Собственники возмещают Управляющей организации понесенные расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому. Основанием для возмещения таких расходов является соответствующий отчет Управляющей организации с приложением оправдательных первичных документов бухгалтерского учета, представляемый Собственникам в порядке, установленном общим собранием Собственников.

Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого Собственника, определяется Управ­ляющей организацией от общей суммы понесенных расходов пропорционально доле каждого Собствен­ника на общее имущество в многоквартирном доме.

Оплата Собственниками указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставляемых Управляющей организацией каждому Собственнику соответствующих счетов.

1. Платежи за заявленные Собственниками услуги и работы, не вошедшие в перечень работ и ус­луг, определенный приложением № 6 настоящего Договора, производятся в порядке предварительной оплаты после согласования перечня и объемов планируемых услуг и стоимости работ с Управляющей организацией.
2. **Особые условия**

В случае, если собственником жилого помещения является муниципальное образование, предостав­ляющее жилое помещение по договору социального найма, все положения разделов 2-6 настоящего До­говора действуют в отношении нанимателей (права и обязанности собственника по настоящему Догово­ру возникают также у нанимателей, права и обязанности Управляющей организации возникают также перед нанимателем), за исключением п. 3.1.13, 3.3.12, 3.5.2, 3.5.8. При этом муниципальное образование обязано уведомить нанимателя по договору социального найма о порядке расчетов, указанных в разделе 6 настоящего Договора. Также оно может поручить нанимателю оплату по п. 6.14 настоящего Договора При этом Собственник письменно, в 10-тидневный срок извещает Управляющую организацию о возло­жении обязательств по оплате на Нанимателя.

Если размер вносимой нанимателями платы меньше, чем размер платы, установленный Договором, оставшаяся часть платы вносится Собственником в порядке, определенном в разделе 6 настоящего До­говора.

**9**

1. Приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг, указанных в предупреждении, через 1 месяц после письменного предупреждения (претензии) Собствен­ника, с предварительным (за 3 суток) письменным извещением в случае несвоевременной или неполной оплаты Собственником коммунальных услуг за шесть и более расчетных периодов подряд (до ликвида­ции задолженности);
2. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 10 дней после письменного предупреждения в случаях:

а) самовольного присоединения к внугридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;

б) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципаль­ных органов;

в) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превы­шающей технические характеристики внугридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения.

1. Предоставление услуг возобновляется в течение 2-х календарных дней с момента устранения причин, указанных в п.3.2.8., 3.2.9.
2. Собственник обязан:
3. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.
4. Содержать принадлежащее ему жилое помещение в технически исправном состоянии, произ­водить за свой счет его ремонт, в том числе находящихся в нем инженерных сегей холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно- эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.
5. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном поряд­ке обслуживать и производить ремонт внугридомовых систем отопления, горячего и холодного водо­снабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации и подрядных организаций.
6. Незамедлительно сообщать в Управляющей организации либо в аварийно-диспетчерскую службу о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ве­дущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.
7. Ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги.
8. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества прожи­вающих человек в своем помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммуналь­ные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем, изменении количества собственников в одной квар­тире.
9. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток с целью предот­вращения аварийных ситуаций, перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.
10. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.
11. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назна­чением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных Жилищным Кодексом РФ.
12. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загроможде­ния коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожар­ной безопасности.
13. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.
14. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения нести расходы на содержа­ние общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помеще­ний.
15. Допускать в занимаемые жилые помещения, в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования,

**6**

* расторжения договора с Управляющей организацией по инициативе общего собрания собственни­ков помещений многоквартирного дома в случае не выполнения Управляющей организаций условий настоящего Договора с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 30 дней;
* ликвидации Управляющей организации;
* по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.
1. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право пред­ставлять интересы всех собственников многоквартирного дома. Управляющая организация обязана при­нять участие в составлении акта о техническом состоянии общего имущества в случае истечения срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения. Независимо от причин расторжения договора Собственник и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия договора

11. Заключительные положения

1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятству­ют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
2. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник за­ключил договор управления домом.
3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу которые хранятся в управляющей организации. Один экземпляр выдается под роспись уполномоченно­му лицу (органу) общим собранием собственников в случае его наличия.
4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в пись­менной форме.

12.

ООО УК «ЭКО ПЛЮС»

530001, г. Новосибирск, ул. Д.Ковальчук, 12
ИНН 54051158186, КПП 540201001

р/сч- 40702810450000000911

ОАО «НОМОС-БАНК-Сибирь»

г. Новосибирск

к/сч. 30101810500000000897

БИК 045004897

ОКВЭД: 70.32

Подписи Сторон

11

1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с ус­ловиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственника и в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов, регламенти­рующих оказание жилищных и коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту об­щего имущества в многоквартирном доме.
2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общею имущества в много­квартирном доме в соответствии с перечнем, указанном в Приложении № 2 к настоящему Договору.

В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего иму­щества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет в срок, согласовашшй с собственником помещения, заявившем указанные требования.

1. Производить техническую эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома в соот­ветствии с действующими правилами и нормами.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем многоквар­тирного дома включает в себя:

а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;

б) осмотры;

в) подготовка к сезонной эксплуатации;

г) текущий ремонт.

Санитарное содержание включает в себя:

а) уборка мест общего пользования;

б) уборка мест придомовой территории;

в) уход за зелеными насаждениями;

г) содержание контейнерных площадок и вывоз ТБО, КБО.

д) дератизацию и дезинсекцию в помещениях, входящих в состав общего имущества дома.

При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквар­тирном доме:

* регулярно, (по мере подачи заявок), а также перед началом отопительного сезона и после его окон­чания, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения собственников; вести Журнал проведения осмотров;
* проводить выбор подрядных и специализированных организаций для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многокваргирном доме, в том числе и на конкурс­ной основе, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;
* контролировать и требовать исполнения договорных обязательств лицами, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
* принимать совместно с уполномоченным общим собранием собственников представителем объемы и качество выполненных работ по заключенным с подрядными и специализированными организациями договорам;
* вести бухгалтерский, оперативный и технический пообъектный учет, делопроизводство; - организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, уст­ранять аварии, возникающие в рабочее время;
* выполнять платные заявки по ремонту личного имущества собственника за дополнительную плату на условиях, дополнительного согласованных с собственником жилого помещения;
* обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.
1. Принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства собственника, выдавать им необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (федеральная миграционная служба, военкоматы).
2. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет, принимать ме­ры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 10 дней со дня получения письменного заявления собственника письменно информировать его о решении, принятом по заявлен­ному вопросу.
3. Отражать расчеты с Собственниками на их лицевых счетах. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, выставлять в адрес Собственников платежные документы на внесение платы за жилое помещение за прошедший месяц, либо предоставлять Собственникам возможность оплаты на основании

4

* усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки; анги- септическая 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.;
* ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по техноло­гии заводов-изготовителей;
* замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, уст­ройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;
* восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов;
* ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия;
* ремонт слуховых окон и выходов на крыши;
* оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.
1. Оконные и дверные заполнения:
* смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; установка доводчиков пружин, упоров и пр.;
1. 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; то же, элементов деревянных лест­ниц;
* 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.
1. Внутренняя отделка:
* восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов кера­мической и другой плиткой отдельными участками;
* все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), служебных квартирах, а также в квартирах после ремонта штукатурки и облицовки (кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками за свой счет).
1. Центральное отопление:
* смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулиро­вочной арматуры в местах общего пользования;
* установка (при необходимости) воздушных кранов; утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов в местах общего пользования;
* гидравлические испытания систем;
* восстановление разрушенной тепловой изоляции.
1. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:
* уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теп­лоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;
* утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке;
* замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;
1. Электроснабжение и электротехнические устройства:
* замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир;
* замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки); замена светильников в местах общего пользования;

**13**

Приложение 5

ОТЧЕТ

о работах (услугах), выполнепнмх (оказанных) при осуществлении деятельности по содержа­нию н ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, управле­нию многоквартирным домом, расположенного по адресу г. Новосибирск, ул.

 , дом №

в течение (указывается отчетный период)

управляющая организация ООО УК «ЭКО Плюс»

Площадь дома (м. кв.)

Количество/ площадь квартир /

Количество/площадь нежилых помещений (находящихся в собственности юр (физ.)

лиц)

Количество зарегистрированных граждан

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид услуги | Долг по платежам на начало отчетного периода | Начислено | Оплачено | Долг по плате­жам на конец от­четного периода | Затраты,руб |
| Содержание жилья и текущий ремонт |  |  |  |  |  |
| Капитальный ремонт |  |  |  |  |  |

Раздел 1. Текущий ремонт и благоустройство

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование работ | Ед.изм. | Объем | Сумма,РУб,. |
| ВСЕГО |  |  |  |  |
| 1.1. | (расшифровка по видам работ) |  |  |  |
| Раздел 2 | . Капитальный ремонт |  |  |  |
|  | Наименование работ | Ед.изм. | Объем | Сумма,.. v4 |
| ВСЕГО |  |  |  |  |
| 2.1.2.2. | (расшифровка по видам работ) |  |  |  |

15

1. Получать от Управляющей организации или Ресурсоснабжающей организации сведения о со­стоянии его расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично или через своего представителя).
2. Порядок контроля исполнения договора
	1. Управляющая организация представляет отчет по утверждённой форме (Приложение 5) о вы­полнении условий настоящего договора ежегодно, в течение первого квартала текущего года, по истече­нии каждого года осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом настоящему Договору. Отчет представляется путем его размещения в каждом подъезде дома на стендах, располо­женных на лестничной площадке первого этажа
3. Порядок рассмотрения жалоб, заявлений и обращений
	1. Управляющая организация обязана рассматривать предложения, заявления и жалобы собствен­ника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. По мере готовности, но не позднее 10 дней со дня получения письменного заявления собственника инфор­мировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.
	2. При необходимости получения какой-либо информации от других организаций, Управляющая организация извещает об этом заявителя и окончательный ответ направляет ему в 3-х дневный срок после получения такой информации.

б. Цена Договора и порядок расчетов по Договору

1. Цена договора определяется ежегодно, исходя из общей стоимости указанных в договоре управ­ления услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальных услуг и составляет руб. в 201 году (приложение 2).
2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников с учётом предложений Управляющей организации; тарифов на услу­ги специализированных организаций - поставщиков услуг жилищно-коммунального комплекса (вывоз ТБО, содержание контейнеров временного хранения ТБО, услуги организаций лифтового хозяйства и др.), на срок не менее чем на двенадцать месяцев.
3. Плата за жилые помещения в многоквартирном доме установлена в соответствии с перечнем ра­бот и услуг по содержаниго и ремонту общего имущества многоквартирном доме, указанных в приложе­нии 2 к настоящему договору, пропорционально доле Собственника в праве общей собственности на жилой дом, исчисленном в квадратных метрах. Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт, то размер платы устанавливается в объёме, принятом органом местного самоуправления для жилых поме­щений, находящихся в муниципальной собственности.

Управляющая организация информирует Собственников об изменении размера платы за жилое по­мещение в многоквартирном доме не позднее, чем за 30 дней до введения в действие утвержденного собственниками размера оплаты путем размещения информации об этом размещения в каждом подъез­де дома на стендах, расположенных на лестничной площадке первого этажа.

1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, во­доотведение, отопление, электроснабжение. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается ис­ходя из объема потребляемых услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного само­управления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и га­зоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в по­рядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Плата за отопление и горячее водоснабжение подлежит корректировке, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1. При изменении органами местного самоуправления тарифов на водоснабжение, водоотведение стоков, на утилизацию твердых бытовых отходов (ТБО) в период действия настоящего договора, заклю­чения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты - по на­стоящему договору не требуется. При расчетах за коммунальные услуги применяются новые тарифы с момента введения их в действие.
2. Граждане производят оплату за жилищные и коммунальные услуги ежемесячно до 10 числа ме­сяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организации, и ресурсоснаб­жающих организаций.
3. Прием платежей за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется в отделениях электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих банков, использующих электронные и иные платежные системы и принимающих платежи в пользу управляющей организации.
4. Неиспользование собственником принадлежащего ему жилого помещения, не освобождает соб­ственника от платы за жилое помещение за предоставленную коммунальную услугу по отоплению при­надлежащего ему жилого помещения.
5. При временном отсутствии Собственников внесение платы за отдельные виды жилищных и коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом пе­рерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
6. В случае оказания услуг и выполнения работ по настоящему договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за помещение и коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством.
7. Платежи за заявленные сособственниками услуги и работы, не вошедшие в перечень работ и услуг, производятся после согласования перечня и объемов планируемых услуг и стоимости работ с Управляющей организацией.
8. При необходимости проведения дополнительных работ, текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений на общем собрании утверждают виды дополнитель­ных работ, сметную стоимость, сроки выполнения работ и принимают решение о передаче данного про­токола в администрацию района для принятия решения о предоставлении из бюджета города субсидий в пределах лимитов финансирования в соответствии с порядком, утвержденным соответствующим поста­новлением мэра.
9. Управляющая организация оставляет у себя в качестве вознаграждения за услуги и работы по управлению многоквартирным домом 10% от сумм, поступивших на расчётный счёт управляющей ком­пании по статьям «текущее содержание щремшщ.
10. В части отношений по оплате Собственниками ресурсоснабжающим организациям комму­нальных услуг Управляющая организация участвует в расчетах, порядок ведения которых установлен настоящим Договором и договорами, заключаемыми Управляющей организацией с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

Собственники имеют право вносить плату за содержание и ремонт жилых помещении (общего иму­щества) многоквартирного дома и за жилищные и коммунальные услуги частями за прошедший месяц, до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей или осуществлять предвари­тельную оплату услуг по содержанию и текущему ремонту жилых помещений (общего имущества) мно­гоквартирного дома, жилищных и коммунальных услуг в счет будущих периодов.

1. Собственники возмещают Управляющей организации понесенные расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому. Основанием для возмещения таких расходов является соответствующий отчет Управляющей организации с приложением оправдательных первичных документов бухгалтерского учета, представляемый Собственникам в порядке, установленном общим собранием Собственников.

Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого Собственника, определяется Управ­ляющей организацией от общей суммы понесенных расходов пропорционально доле каждого Собствен­ника на общее имущество в многоквартирном доме.

Оплата Собственниками указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставляемых Управляющей организацией каждому Собственнику соответствующих счетов.

1. Платежи за заявленные Собственниками услуги и работы, не вошедшие в перечень работ и ус­луг, определенный приложением № 6 настоящего Договора, производятся в порядке предварительной оплаты после согласования перечня и объемов планируемых услуг и стоимости работ с Управляющей организацией.
2. Особые условия

В случае, если собственником жилого помещения является муниципальное образование, предостав­ляющее жилое помещение по договору социального найма, все положения разделов 2-6 настоящего До­говора действуют в отношении нанимателей (права и обязанности собственника по настоящему Догово­ру возникают также у нанимателей, права и обязанности Управляющей организации возникают также перед нанимателем), за исключением п. 3.1.13, 3.3.12, 3.5.2, 3.5.8. При этом муниципальное образование обязано уведомить нанимателя по договору социального найма о порядке расчетов, указанных в разделе 6 настоящего Договора Также оно может поручить нанимателю оплату по п. 6.14 настоящего Договора При этом Собственник письменно, в 10-тидневный срок извещает Управляющую организацию о возло­жении обязательств по оплате на Нанимателя.

Если размер вносимой нанимателями платы меньше, чем размер платы, установленный Договором, оставшаяся часть платы вносится Собственником в порядке, определенном в разделе 6 настоящего До­говора.

1. Приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг, указанных в предупреждении, через 1 месяц после письменного предупреждения (претензии) Собствен­ника, с предварительным (за 3 суток) письменным извещением в случае несвоевременной или неполной оплаты Собственником коммунальных услуг за шесть и более расчетных периодов подряд (до ликвида­ции задолженности);
2. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 10 дней после письменного предупреждения в случаях:

а) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;

б) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципаль­ных органов;

в) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превы­шающей технические характеристики внугридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения.

1. Предоставление услуг возобновляется в течение 2-х календарных дней с момента устранения причин, указанных в п.3.2.8., 3.2.9.
2. Собственник обязан:
3. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.
4. Содержать принадлежащее ему жилое помещение в технически исправном состоянии, произ­водить за свой счет его ремонт, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно- эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.
5. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном поряд­ке обслуживать и производить ремонт внугридомовых систем отопления, горячего и холодного водо­снабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации и подрядных организаций.
6. Незамедлительно сообщать в Управляющей организации либо в аварийно-диспетчерскую службу о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ве­дущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.
7. Ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги.
8. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества прожи­вающих человек в своем помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммуналь­ные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем, изменении количества собственников в одной квар­тире.
9. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток с целью предот­вращения аварийных ситуаций, перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бьгговые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.
10. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.
11. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назна­чением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных Жилищным Кодексом РФ.
12. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загроможде­ния коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожар­ной безопасности.
13. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.
14. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения нести расходы на содержа­ние общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помеще­ний.
15. Допускать в занимаемые жилые помещения, в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования,

**6**

* расторжения договора с Управляющей организацией по инициативе общего собрания собственни­ков помещений многоквартирного дома в случае не выполнения Управляющей организаций условий настоящего Договора с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 30 дней;
* ликвидации Управляющей организации;
* по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

10 7. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право пред­ставлять интересы всех собственников многоквартирного дома. Управляющая организация обязана при­нять участие в составлении акта о техническом состоянии общего имущества в случае истечения срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения. Независимо от причин расторжения договора Собственник и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия договора.

1. Заключительные положения
	1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятству­ют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
	2. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник за­ключил договор управления домом.
	3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу которые хранятся в управляющей организации. Один экземпляр выдается под роспись уполномоченно­му лицу (органу) общим собранием собственников в случае его наличия.
	4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в пись­менной форме.

 ООО УК «ЭКО ПЛЮС»

530001, г. Новосибирск, ул. Д.Ковальчук, 12

ИНН 54051158186, КПП 540201001

р/сч. 40702810450000000911

ОАО «НОМОС-БАНК-Сибирь»

г. Новосибирск

к/сч. 30101810500000000897

БИК 045004897



**—. //Собственники ,-л .** Л /)

*Ьб-/?&у/С\*А^ /(* ./~

 / \_

 /

**11**

1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с ус­ловиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственника и в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов, регламенти­рующих оказание жилищных и коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту об­щего имущества в многоквартирном доме.
2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в много­квартирном доме в соответствии с перечнем, указанном в Приложении № 2 к настоящему Договору.

В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего иму­щества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет в срок, согласованный с собственником помещения, заявившем указанные требования.

1. Производить техническую эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома в соот­ветствии с действующими правилами и нормами.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем многоквар­тирного дома включает в себя:

а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;

б) осмотры;

в) подготовка к сезонной эксплуатации;

г) текущий ремонт.

Санитарное содержание включает в себя:

а) уборка мест общего пользования;

б) уборка мест придомовой территории;

в) уход за зелеными насаждениями;

г) содержание контейнерных площадок и вывоз ТБО, КБО.

д) дератизацию и дезинсекцию в помещениях, входящих в состав общего имущества дома

При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквар­тирном доме:

* регулярно, (по мере подачи заявок), а также перед началом отопительного сезона и после его окон­чания, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения собственников; вести Журнал проведения осмотров;
* проводить выбор подрядных и специализированных организаций для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе и на конкурс­ной основе, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;
* контролировать и требовать исполнения договорных обязательств лицами, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
* принимать совместно с уполномоченным общим собранием собственников представителем объемы и качество выполненных работ по заключенным с подрядными и специализированными организациями договорам;
* вести бухгалтерский, оперативный и технический пообъектный учет, делопроизводство; - организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, уст­ранять аварии, воз1шкающие в рабочее время;
* выполнять платные заявки по ремонту личного имущества собственника за дополнительную плату на условиях, дополнительного согласованных с собственником жилого помещения;
* обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.
1. Принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства собственника, выдавать им необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (федеральная миграционная служба, военкоматы).
2. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет, принимать ме­ры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 10 дней со дня получения письменного заявления собственника письменно информировать его о решении, принятом по заявлен­ному вопросу.
3. Отражать расчеты с Собственниками на их лицевых счетах. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, выставлять в адрес Собственников платежные документы на внесение платы за жилое помещение за прошедший месяц, либо предоставлять Собственникам возможность оплаты на основании

4

* усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, 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), вюпочая все элементы примыкания к конст­рукциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;
* ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по техноло­гии заводов-изготовителей;
* замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, уст­ройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;
* восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов;
* ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия;
* ремонт слуховых окон и выходов на крыши;
* оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.
1. Оконные и дверные заполнения:
* смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; установка доводчиков пружин, упоров и пр.;
1. 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; то же, элементов деревянных лест­ниц;
* 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.
1. Внутренняя отделка:
* восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов кера­мической и другой плиткой отдельными участками;
* все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), служебных квартирах, а также в квартирах после ремонта штукатурки и облицовки (кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками за свой счет).
1. Центральное отопление:
* смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулиро­вочной арматуры в местах общего пользования;
* установка (при необходимости) воздушных кранов; утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов в местах общего пользования;
* гидравлические испытания систем;
* восстановление разрушенной тепловой изоляции.
1. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:
* уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теп­лоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;
* утепление и замена арматуры водонапорньи баков на чердаке;
* замена отдельньи участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;
1. Электроснабжение и электротехнические устройства:
* замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир;
* замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки); замена светильников в местах общего пользования;

**13**

**Договор**

**управления многоквартирным домом с собственником жилого помещения**

***t)z W***

«' » у ' 2011г. г. Новосибирск

Собственники jmnoro помещали - квартиры № м. общей площадью ^ ^ кв.м., многоквар­тирного дома /{ по ул. JlC&S) г.Новосибирска:

* *flu\* '\* ,J /* ;
* *fcr6/bcPt//Z(^J /1.7^*

именуемые в дальнейшем Собственник и ООО УК «ЭКО Плюс», именуемая в дальнейшем Управ­ляющая организация, в лице Генерального директора Пиксаевой Ольги Валерьевны, действующей на основании устава, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления много­квартирным домом (далее - Договор).

Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий прожива­ния граждан, надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользо­вания указанным имуществом, а также предоставление услуг по управлению жилищным фондом, на­правленных на обеспечение сохранности имущества и на предоставление установленного уровня каче­ства, жилищных и коммунальных услуг.

1. **Общие положения**
	1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собран™ собственников помеще­ний в многоквартирном доме состоявшегося с (О 3 2011г. по «) 4% О Y 2011 г.,

протокол от « » 2011г. №

* 1. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
	2. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Граждан­ским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквар­тирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правитель­ством РФ и иными соответствующими правовыми и нормативными актами.
	3. Управляющая организация обеспечивает предоставление жилищных и коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии со степенью его благоустройства.
	4. Для целей настоящего договора применяются следующие термины и понятия: Собственник — субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение

в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании дого­вора управления многоквартирным домом.

Общее имущество многоквартирного дома (приложение 1) - имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное 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 подпалы), а также крыши, ограж­дающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно­техническое 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснаб­жению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Жилищные услуги - услуги исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего техни­ческого и санитарного состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном до­ме, вывозу ТБО и другие услуги, предусмотренные Договором.

**2**

Приложение 5

ОТЧЕТ

о работах (услугах), пыиолнепнмх (оказанных) при осуществлении деятельности по содержа­нию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, управле­нию многоквартирным домом, расположенного по адресу г. Новосибирск, ул.

 , дом №

в течение (указывается отчетный период)

управляющая организация ООО УК «ЭКО Плюс»

Площадь дома (м. кв.)

Количество/ площадь квартир \_\_/

Количество/площадь нежилых помещений (находящихся в собственности юр (физ.)

лиц)

Количество зарегистрированных граждан

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид услуги | Долг по платежам на начало отчетного периода | Начислено | Оплачено | Долг по плате­жам на конец от­четного периода | Затраты,руб |
| Содержание жилья и текущий ремонт |  |  |  |  |  |
| Капитальный ремонт |  |  |  |  |  |

Раздел 1. Текущий ремонт и благоустройство

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование работ | Ед.изм. | Объем | Сумма,руб. |
| ВСЕГО |  |  |  |  |
| 1.1. | (расшифровка по видам работ) |  |  |  |

Раздел 2. Капитальный ремонт

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование работ | Ед.изм. | Объем | Сумма,руб. |
| ВСЕГО |  |  |  |  |
| 2.1.2.2. | (расшифровка по видам работ) |  |  |  |

15

I

(1

Общество с ограниченной ответственностью УК «ЭКО Плюс»

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом с собственником жилого помещения

г. Новосибирск 2011 год

* замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно- распределительных устройств, щитов при возникновении аварийных ситуаций;
* замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий.
1. Вентиляция:
* смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер;
1. Специальные общедомовые технические устройства\*:
* общедомовые установки для принудительной вентиляции в домах повышенной этажности (свыше 9 этажей);
* системы дымоудаления и пожаротушения; переговорно-замочные устройства, 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.

16. Внешнее благоустройство:

* 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, спортив- ньи и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.

Приложение 4

Перечень

дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет средств потребителя

1. Сантехнические работы:
* устранение засоров канализации в квартире (кроме коммунальных);
* прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехприбора до стояка;
* смена вентильной головки кранов смесителей;
* смена смесителя для умывальника;
* то же, для ванн с гибким шлангом;
* замена умывальников, моек, раковин, полотенцесушилок;
* ремонт смывного бачка со сменой устройств;
* установка запорной арматуры к смывному бачку; замена смывного бачка; замена унитазов всех видов;
* смена смывной трубы; \*
* установка кронштейнов под санитарные приборы; восстановление гидроизоляции в санузлах и ванных комнатах.
1. Электромонтажные работы:
* смена неисправного выключателя для открытой проводки; то же, штепсельной розетки;
* смена выключателя для скрытой проводки с пробивкой гнезд; то же, штепсельной розетки;
* смена неисправного потолочного или стенного патрона; демонтаж щитка со счетчиком; установка щитка для электросчетчика; установка однофазного электросчетчика; прокладка электропроводки;
* ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в комму­нальных квартирах);
* снятие неисправных выключателей или переключателей; замена электрических и газовых плит.

**14**

I

(

Уполномоченное лицо- лицо (несколько лиц), выбранное (-ые) решением общего собрания собст­венников, наделенное полномочиями представлять интересы собственников жилых помещений много­квартирного дома при заключении договоров об использовании общего имущества собственников по­мещений (п.3.1 )ст.44 ЖК РФ) . Круг полномочий и порядок осуществления деятельности определяется решением обшего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с учётом дейсгвующе- го законодательства.

1. **Предмет договора**
	1. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного в пункте 10.1. настоящего договора срока, за плату, указанную в разделе 6 настоящего договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, пре­доставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направлен­ную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Управление жилым домом включает:

а) организацию эксплуатации жилого дома в соответствии с действующими нормами и правилами;

б) организацию взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями, подрядными и специали­зированными организациями;

в) организацию работы с собственниками, нанимателями и арендаторами;

г) организацию предоставления жилищных и коммунальных услуг собственникам и нанимателям жилых помещений;

* 1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

* по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
* на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по пер­вым сварным соединениям на стояках;
* на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
* на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.
	1. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором дополнитель­ных работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг), порядок их оплаты и оплачивают их дополни­тельно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле его собственности в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме.

Размер платы на капитальный ремонт утверждаегся на общем собрании собственников с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта и других условий.

Оплата дополнительных работ (услуг), Приложение 4, производится в порядке, установленном Управляющей организацией.

* 1. Управляющая организация обеспечивает реализацию решений общего собрания Собственников указанного многоквартирного дома по вопросам пользования общим имуществом.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам поль­зования общим имуществом Собственников самостоятельно только в случае отсутствия уполномочен­ного на заключение договоров лица назначенного собранием собственника.

1. **Обязанности н права Стороп**
	1. Управляющая организация обязана:
		1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору в срок не позднее, чем 30 дней со дня подписания акта-приема передачи много­квартирного дома в управление. О дате начала выполнения своих обязанностей по управлению много­квартирным домом по настоящему Договору известить Собственников жилых помещений путем разме­щения информации об этом в каждом подъезде дома на стендах, расположенных на лестничной пло­щадке первого этажа.

**3**

**Приложение 1**

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| №п/п | Наименование объекта |
| 1. | Земельный участок |
| 2. | Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные пере­крытия. |
| 3. | Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки( за исключением площадей, где установленыперегородки), лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные ка­меры, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные поме­щения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме. |
| 4. | Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механиче­ское, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. - лифтовое), находя­щееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более од­ного помещения. |
| 5. | Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке. |

**Приложение 3**

**Перечень**

**работ, входящих в плату за ремопт жилья (текущий ремонт, необходимость устанавливается голосованием и утверждением тарифов па ремонт)**

1. Фундаменты:
* заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.; устра­нение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;
* восстановление поврежденных локальных участков гидроизоляции фундаментов;
* усиление фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.);
* смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов;
* ремонт вентиляционных продухов;
* ремонт отмостки;
* восстановление приямков, входов в подвалы.
1. 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;
* утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;
1. Перекрытия:
* частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий участков меж- дубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки и стяжки; асептирование и противопожарная защита деревянных конструкций;
* заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;
* заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
* утепление верхних полок и стальных балок на чердаке, окраска балок.
1. Крыши:

12

информации, передаваемой с помощью электронных или иных платежных систем (например, с исполь­зованием биллинговой системы).

1. Осуществлять перерасчет в случаях оказания услуг и выполнения работ по управлению, со­держанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с пе­рерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с действующим законо­дательством.
2. Не менёе чем за два дня информировать собственника через «Объявления» в каждом подъезде дома на стендах, размещенных на лестничной площадке первого этажа о предстоящих отключениях или ограничениях предоставления коммунальных услуг, за исключением аварийных случаев.
3. Использовать поступающие от Собственников денежные средства в целях исполнения на­стоящего Договора.
4. Предстанлять отчёт в форме, указанной в Приложении № 5 к настоящему Договору, об ис­полнении обязательств по Договору собственникам помещений в течение первого квартала, за исклю­чением финансового отчёта, который предоставляется в недельный срок после его принятия и проверки Государсгвенной налоговой службой.

Отчёты предоставляются всем собственникам помещений путём размещения их в письменном виде на информационных стендах, установленных в каждом подъезде жилого дома

1. Заключать и корректировать договоры на техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилого дома, договоры с ресурсоснабжающими организациями и другие необходи­мые договоры, связанные с эксплуатацией, текущим ремонтом принятого в управление многоквартир­ного дома, осуществлять контроль их выполнения.
2. За 30 дней до прекращения действия настоящего Договора, передать техническую до­кументацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом доку­менты вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖК или иному специализированному потре­бительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или при выборе собст­венниками непосредственного управления одному из собственников, указанному в решении общего со­брания о выборе способа управления многоквартирным домом.
	1. Управляющая организация имеет право:
		1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом решений, принятых на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущест­ва в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания. Проводить выбор подрядных и специализированных организаций для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролиро­вать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.
		2. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных систем (сетей), являющихся общим имуществом Собственников помещений многоквар­тирного дома с организациями, через сети которых осуществляется подача электрической и тепловой энергии, холодной воды и предоставляются услуги водоотведения.
		3. Предъявлять требования к Собственникам по своевременному внесению платы за установлен­ные Договором и выполненные работы и услуги. К неплательщикам принимать меры по взысканию за­долженности в соответствии с законодательством РФ.
		4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещениях, принадлежащих Собствен­никам.
		5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников.
		6. Требовать обеспечения допуска в жилое помещение в заранее согласованное с Собственника­ми время работников Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов госу­дарственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также котроля за их эксплуата­цией, а для ликвидации аварий - в любое время.
		7. Приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Соб­ственников в случаях:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по ко­торым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;

б) стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их локализации и устра­нения.

**5**

1. **Ответственность Сторон**
	1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательсгвом РФ и настоящим договором.
	2. Управляющая организация несет ответственность в виде:
* возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника виновными дей­ствиями Управляющей организации;
* возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обяза­тельств по договору.
	1. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других соб­ственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 3.3. настоящего Догово­ра
	2. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесення за них платы за жи­лищные и коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрирован­ных, после соответствующей проверки и составления акта, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников плату, не полученную по настоящему Договору.
	3. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водо­снабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилакти­ческого осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответст­венность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей). Доказательством указанных в этом пункте обстоятельств будет являться акт, составленный Управляющей компанией с участием других собственников многоквартирного дома
	4. Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое по­мещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить 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.
1. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного до­ма, Управляющая организация 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 в случае отказа собственников на финансирование проведения его ремонта или замены.
2. **Срок действия Договора**
	1. Настоящий Договор заключен на период 5 (пять) лет с моменте его подписания Сторонами.
	2. При отсутствии заявления на расторжение Договора от одной из Сторон за один месяц до окон­чания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год и на тех же условиях, за исключением п.6.1 настоящего договора
3. **Изменение** и **расторжение договора, урегулирование споров**
	1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, собственник и Управляющая организация разрешаются в претензионном порядке. Все претензии по выполнению усло­вий настоящего договора должны оформляться Сторонами в письменной форме и направляться контр­агенту письмом или вручаться лично под расписку.
	2. В случае если указанные споры и разногласия не смогут бьпь решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.
	3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собст­венников помещений в многоквартирном доме.
	4. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акте, устанавливающего обяза­тельные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.
	5. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на по­мещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения договора. Новый Собственник присоединяется к настоящему Договору путем его подписания.
	6. Настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке в случаях:

10

конструктивных элементов здания, приборов умета, а также котроля за их эксплуатацией, а для ликви­дации аварий - в любое время.

1. Согласовать с Управляющей организацией дату и время установки индивидуальных прибо­ров учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.
2. При сдаче жилого помещения по договору найма, производить оплату за жилищные и ком­мунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя. О заключении догово­ра найма, приватизации или отчуждении квартиры Собственник обязан письменно уведомить Управ­ляющую организацию в 5-тидневный срок с момента заключения договора с указанием фамилии имени отчества нанимателя, покупателя и реквизитов договора найма или купли - продажи жилого помещения.

3.4. Собственники жилых помещений не в праве:

1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превы­шающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридо- мовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей органи­зации.
3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквар­тирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.
4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
5. Самовольно нарушать пломбы на общедомовых приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.
6. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управ­ляющей организацией.
7. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управ­ляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.
8. Собственник имеет право:
9. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправно­стей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим договором.
10. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквар­тирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.
11. На снижение платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, непол­ного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
12. Получать от Управляющей организации акты о непредоставлении или предоставлении комму­нальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.
13. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей организации.
14. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества вправе по своему выбору потребовать:
* безвозмездного устранения недостатков выполненной работы оказанной услуги;
* соответствующего уменьшения цены выполненной работы оказанной услуги;
* безвозмездного повторного выполнения работы;
* возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или ока­занной услуги своими силами или третьими лицами.
1. Требовать от Управляющей организации производить начисления размера платежа за жилищ­ные и коммунальные услуги с учетом имеющихся у членов семьи Собственника прав на меры социаль­ной поддержки в порядке, установленном законодательством РФ.
2. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в территори­альные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.
3. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему Договору в соответствии с 4.11 .ст. 162 ЖК РФ, разделом IV «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...», утверждённых постановлением Правительства РФ от 13.08.200бг № 491 и «Стандартом раскрытия информации...», утверждённым постановлением Правительства РФ от 23 сен­тября 2010 г. N731.

**7**