

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным
домом, расположенным по адресу:

от _____ № _____

Основные понятия, используемые в договоре.

1. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме.

Собственник несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

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

Собственник муниципального жилищного фонда действует по договору в интересах граждан, проживающих в муниципальных жилых помещениях на основании договоров социального найма.

Собственники и арендаторы нежилых помещений заключают с Управляющей компанией договоры на техническое обслуживание и совместную эксплуатацию общего имущества в многоквартирном доме.

2. **Управляющая компания** – организация, управляющая многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

3. **Подрядные организации** – организации, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по выполнению работ (услуг) по содержанию, капитальному и текущему ремонту многоквартирного дома.

В отношениях с подрядными организациями Управляющая компания действует от своего имени и за счет средств Собственников.

4. Совет многоквартирного дома:

4.1. В случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, многоквартирного дома на своем общем собрании обязаны избрать Совет многоквартирного дома из числа Собственников.

4.2. Если в течение календарного года решение об избрании Совета многоквартирного дома Собственниками в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает Общее собрание, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме Совета многоквартирного дома, в том числе председателя Совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

4.3. Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

4.4. Количество членов Совета многоквартирного дома устанавливается на Общем собрании. Если иное не установлено решением Общего собрания, количество членов Совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

4.5. Совет многоквартирного дома:

- 1) обеспечивает выполнение решений Общего собрания;
- 2) выносит на Общее собрание в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции Совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному Кодексу Российской Федерации;
- 3) представляет Собственникам предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- 4) представляет Собственникам до рассмотрения на Общем собрании заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом Общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом многоквартирного дома совместно с такой комиссией;
- 5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;
- 6) представляет на утверждение годового Общего собрания отчет о проделанной работе, в том числе свое заключение о работе Управляющей компании на отчетный год с оценкой: «удовлетворительно» или «неудовлетворительно».
- 7) Из числа членов Совета многоквартирного дома на Общем собрании избирается председатель Совета многоквартирного дома.

5. Председатель Совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью Совета многоквартирного дома и подотчетен Общему собранию и Совету многоквартирного дома.

Председатель Совета многоквартирного дома:

- 1) до принятия Общим собранием решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом Собственниками - вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- 2) доводит до сведения Общего собрания результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей части;
- 3) на основании решения общего собрания заключает договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все Собственники, предоставившие председателю Совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники вправе потребовать от Управляющей компании копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом Собственниками - копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;
- 4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным

договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении Управляющей компанией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

5) на основании доверенности, выданной Собственниками, выступает в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

6) Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на Общем собрании или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

7) Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на Общем собрании каждые два года, если иной срок не установлен решением Общего собрания. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран Общим собранием.

8) Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии Собственников, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

9) Комиссии Собственников избираются по решению Общего собрания или по решению Совета многоквартирного дома.

6. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе Управляющей компании Общим собранием с каждым Собственником заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного Общего собрания. При этом Собственники, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

6.1. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (Управляющая компания) по заданию другой стороны (Собственников) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

6.2. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав и характеристика общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться управление (п. 2.2. договора);

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая компания;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по договору управления.

6.3. После подписания договора и вступления его в силу условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех Собственников.

6.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

6.5. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, Управляющая компания обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

6.6. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

6.6.1. Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или изменении способа управления этим домом.

6.6.2. Собственники на основании решения Общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая компания не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной Управляющей компании или об изменении способа управления данным домом.

6.6.3. Управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений разделов V и VI Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.6.4. Управляющая компания за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей компании, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом Собственниками одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому иному Собственнику.

6.6.5. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, Управляющая компания ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет Собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

В отчете указывается:

а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от Собственников средств в качестве платы за содержание и ремонт помещений и коммунальных услуг и размер расходов Управляющей компании, связанных с управлением многоквартирного дома с расшифровкой по жилым и нежилым помещениям;

б) соответствие фактического перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в **Приложениях №№ 4,5** к настоящему договору;

в) список злостных должников-Собственников помещений в многоквартирном

доме, не вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления Собственнику отчета о выполнении настоящего договора, меры принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

7. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, мусоропроводы и иная инфраструктура для накопления образующихся отходов, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий (при наличии); крыши, ограждающие конструкции данного дома; внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков; внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений; внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии; внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов (при наличии), автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (обогревающие элементы, обслуживающие одно жилое и (или) нежилое помещения, не зависимо от наличия отключающего устройства на ответвлениях от стояков является собственностью Собственника и не относятся к общей собственности); земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (исключая квартальное освещение).

8. **Управление многоквартирным домом** осуществляет Управляющая компания в соответствии с условиями договора и решениями, принятыми Общим собранием, предложениями Совета многоквартирного дома.

9. **Сообщение о проведении Общего собрания**, а также принятые общим собранием решения доводятся в 10-дневный срок до сведения всех Собственников путем размещения соответствующего объявления либо копии протокола собрания Собственников на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения Собственников, местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории.

Директор
МУП «ЖКХ Шушенское»

Председатель совета дома:

_____ **К.М. Панарин**

_____ / _____