договор № \_\_

г. Владикавказ "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

ООО «Эра», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Мананникова Романа Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственник помещения в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Владикавказ, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_, корпус \_\_\_\_\_, именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом о нижеследующем.

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

 1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола № \_\_\_\_ общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Владикавказ, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом \_\_\_\_\_\_ корпус \_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами г. Владикавказ.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений, членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация в соответствии с условиями настоящего Договора обязуется выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Владикавказ, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом \_\_\_\_\_\_ корпус \_\_\_\_\_\_\_\_, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Капитальный ремонт Многоквартирного дома производится за счет Собственников помещений в многоквартирном доме и регулируются отдельным договором.

2.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и техническое состояние элементов общего имущества Многоквартирного дома определяются согласно технической документации, переданной собственниками помещениями в Многоквартирном доме Управляющей организации Актом приема-передачи не позднее 2-недельного срока с момента подписания договора управления, и приводятся в Приложении № 2 к настоящему договору. В случае отсутствия такой документации техническое состояние элементов общего имущества Многоквартирного дома определяются согласно Акта технического осмотра этого дома Управляющей организации.

2.5. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

1. адрес Многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
2. номер технического паспорта БТИ или УНОМ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
3. серия, тип постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
4. год постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
5. этажность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
6. количество квартир \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
7. общая площадь с учетом летних помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;
8. общая площадь жилых помещений без учета летних \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;
9. общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;
10. степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_\_ %;
11. год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
12. правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

1. правовой акт о признании дома ветхим \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
2. площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;
3. кадастровый номер земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**3. ПРАВА И ОБЯЗЯННОСТИ СТОРОН**

***3.1. Управляющая организация обязана:***

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 2 настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества, расположенного до внешней границы стены многоквартирного дома, согласно Приложениям к настоящему Договору в пределах установленных взносов с учетом фактически собранных средств, в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством.

Перечень работ и услуг, указанных в Приложении к настоящему Договору может быть изменен по решению Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном доме при наличии договора с ресурсоснабжающей организацией, а также абонентского договора и с момента его вступления в силу в соответствии с обязательными требованиями, установленными законодательством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);

е) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

3.1.4. Осуществлять ремонт инженерных сетей, расположенных в квартире, но относящихся к местам общего пользования, по заявке собственников жилья (согласно настоящему договору, содержание и ремонт внутриквартирных радиаторов не входит в обязанность Исполнителя, а следовательно, Управляющая организация не несёт ответственность за неисправное их функционирование). При аварийных ситуациях, в случае отсутствия предварительной заявки о необходимости проведения ремонтных работ, Управляющая организация не несёт ответственность за негативные последствия, вызванные аварией.

3.1.5. Осуществлять ремонт кровли при благоприятных погодных условиях (плюс 5 градусов и выше, без осадков). В случае если течь кровли имеет место в зимнее время года, при эксплуатационной изношенности дома на 60 %, ремонт осуществляться не будет.

3.1.6. Предоставлять иные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном доме, определенные по результатам принятых Управляющей организацией письменных заявлений от Собственника помещения в Многоквартирном доме, за отдельную плату.

3.1.7. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также плату за предоставление коммунальных и других услуг, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда. Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения, распространить применение статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте Договора, на всех нанимателей и арендаторов Собственника.

3.1.8. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты им оставшейся части в согласованном сторонами порядке.

3.1.9. Требовать платы от Собственника в случае непоступления платы от его нанимателей и арендаторов по п. 3.1.5. настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. 3.2.3. Договора.

3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По письменному требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.11. Вести реестр собственников помещений и учет абонентов в Многоквартирном доме. В случае, если собственником помещения не предоставлены данные управляющей организации, последняя не несёт ответственности в данном случае.

3.1.12. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома.

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

3.1.14. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.15. Обеспечить по письменному заявлению Собственника выдачу не позднее 2-х рабочих дней со дня обращения справки установленного образца, копии лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.16. Согласовать с Собственником время проведения работ внутри помещения.

3.1.17. По требованию Собственника производить сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

3.1.18. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3.1.19. На основании письменного заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.20. При наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией.

3.1.21. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества

3.1.22. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы в течение 30 (тридцати) дней с момента прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

***3.2. Управляющая организация вправе:***

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору (за исключением обязанностей, вытекающих из п. 3.1.8 и п. 4.18).

3.2.2. После проведения ремонтных работ составить акт выполненных работ, который подписывается обеими сторонами.

3.2.2. Ограничивать или приостанавливать Собственнику выполнение работ и предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае неполной оплаты Собственниками помещений (неоплаты услуг от 2 месяцев) в связи с тем, что объём выполняемых работ и оказываемых услуг соразмерен оплате за техническое обслуживание.

3.2.3. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), выполняемому по настоящему Договору, на развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов) и другие цели в соответствии с уставом Управляющей организации.

3.2.4. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.5. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.6. Представлять интересы собственника во взаимоотношениях с третьими лицами в рамках исполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе судебных и административных органах.

3.2.7. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год. Рассматривать и утверждать их на общем собрании собственников помещений в присутствии представителя Управляющей организации.

3.2.8. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг, для собственников - граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном законодательством.

3.2.9. Размещать информацию, касающуюся оплаты Собственником коммунальных услуг, а также услуг

Управляющей организации, без письменного разрешения Собственника помещения. На досках объявлений в подъездах

или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3.2.10. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2.11. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.12. После проведения ремонтных работ составлять акт выполненных работ, подписанный обеими сторонами.

***3.3. Собственник обязан:***

3.3.1. Своевременно и полностью вносить установленную плату за техническое обслуживание и коммунальные услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истёкшим месяцем, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на его льготы и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленной платы.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящееся к Собственнику зачеркнуть):

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты Управляющей организации;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6. При дальнейшем переходе права собственности на помещение (включая наследование и приватизацию помещения) предоставлять управляющей организации соответствующие удостоверяющие документы.

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

В случае письменного отказа (отказа в соглашении) одного из собственников для доступа и проведения ремонтных работ Управляющей организацией внутриквартирных инженерных коммуникаций, последняя не несёт ответственность за неисправную их работу. Также, Управляющая организация вправе приостановить либо перенести сроки ремонтных работ.

3.3.8. Не препятствовать в передаче Исполнителю ключей от нежилых помещений в доме, являющихся общим имуществом (подъезд, чердак, подвал и т. п.) и предоставить Исполнителю право ограничить доступ любых лиц, включая собственников помещений в доме (кроме представителя собственников), в данные нежилые помещения с целью недопущения аварийных ситуаций, хищения, уничтожения или повреждения оборудования.

3.3.9. Не препятствовать в допуске работников Управляющей организации в жилые и нежилые помещения дома, в том числе, при аварийных ситуациях, вызывая в необходимых случаях специальные службы и работников внутренних

дел. В согласованное с работниками Управляющей организации время (при предаварийных или аварийных ситуациях – в любо время суток) обеспечить доступ представителей Управляющей организации (а равно работников государственных и муниципальных органов контроля и надзора, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло-, электро-, газо-, водоснабжения, канализования, пожаротушения) в принадлежащее Собственнику помещение, к оборудование с целью ликвидации аварий, проверки состояния, работоспособности и ремонта проходящих через это помещение общедомовых систем и оборудования (стояков, вентканалов и т. п.), снятия показаний приборов учёта ресурсов, а также контроля за соблюдением договора Заказчиком.

3.3.10. Поддерживать в чистоте и исправном состоянии помещения общего пользования, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное в нём, обеспечивать их сохранность и ремонт. При обнаружении неисправностей помещения и (или) санитарно-технического оборудования, находящегося в нём, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать Управляющей организации и (или) в иные аварийные службы.

***3.4. Собственник имеет право:***

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с п. 4.13 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.17 настоящего Договора.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается Управляющей организацией для управления Многоквартирным домом в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме на срок не менее чем один год, в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг;

 4.1.1. Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке, но не чаще 1-го раза в год, по истечении календарного года, пересматривать размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в пределах изменения коэффициента-дефлятора, соответствующий индексу изменения потребительских цен на товары (работы, услуги) в Российской Федерации.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью обязательных и дополнительных услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в Приложении № 1 настоящего договора;

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых Правительством РСО-Алания в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Размер платы за услуги и работы по содержанию и текущий ремонт общего имущества на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб./м2 в месяц.

4.6. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до 15-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.7. Если размер вносимой месячной оплаты по обслуживанию жилого фонда окажется меньше платы, которая должна производится в 100 % объёме всеми собственниками Многоквартирного дома, то Управляющая организация в одностороннем порядке вправе ограничить и изменить перечень, периодичность и (или) качество услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

4.8. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, выставляемых непосредственно Управляющей организацией, либо организацией, действующей по поручению Управляющей организации.

 4.9. В выставляемом Управляющей организацией, либо организацией, действующей по поручению Управляющей организации, платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

4.10. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.11. Собственники вносят плату за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном документе.

4.12. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

4.13. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.14. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления г. Владикавказ.

4.17. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему выставляемых платежных документов. В случаях, установленных действующими правовыми актами, осуществляется перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

4.18. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.19. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного (в соответствии с п. 1 ст. 155 ЖК РФ) и (или) неполного внесения платы за услуги

и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, управляющая организация вправе в отношении данного должника вести претензионно-судебную работу.

Также, собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. Собственник помещения, не обеспечивший выполнение пункта 3.3.3., 3.3.7., 3.3.8., 3.3.9, 3.3.10., 3.3.11 настоящего Договора, несут материальную и иную ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за убытки и иной вред, причинённые вследствие невыполнения вышеуказанной обязанности.

5.6. В случае несанкционированного переоборудования и подключения к инженерным сетям собственником или пользующимися его Помещением (ями) в Многоквартирном доме лицами, восстановление инженерных сетей в исходный вид осуществляется за счёт их средств в двухдневный срок.

5.7. Собственник несёт ответственность за правильное пользование общим имуществом на протяжении всего срока эксплуатации многоквартирного дома. При нарушении правил пользования и эксплуатации Собственник несёт материальную ответственность.

**6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5-х рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей). Если в течение указанного в уведомлении о факте

выявленного нарушения времени представитель одной из перечисленных сторон не прибыл для проверки факта нарушения, и признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и

последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

**7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты (от 2 месяцев) по настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В случае не исполнения обязательств одной из Сторон

7.1.4. В судебном порядке.

7.1.5. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.7. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.1.8. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или иных по п. 3.2.5. Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.5. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат и (услуг работ) во время действия настоящего Договора.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

 **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон по выбору подсудности Управляющей организации при предъявлении иска к ответчику.

 **9. ФОРС-МАЖОР**

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы; военные действия; террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение

обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

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

**10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Договор заключен на **1 год** и вступает в действие с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

10.2. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством при условии письменного извещения одной из сторон.

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

10.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между сторонами.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Договор составлен на 11-ти страницах.

|  |
| --- |
|  **11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:****Управляющая организация ООО «Эра» Представитель МКД:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** 362043, РСО – Алания, г. Владикавказ, Адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ул. А. Кесаева 21/1; тел: 77-81-97, 57-60-31 Паспорт серии: \_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_ Банковские реквизиты: БИК 049033747 Подпись\_\_\_\_\_\_\_ ИНН/КПП 1516614581, 151601001р/с 40702810800440000411к/с 30101810200000000747ОГРН 1071516004120Ген. директор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Мананников Р. Г.М.П. (подпись) |
|  |  |
|  |

**ПРИЛОЖЕНИЕ на 3-х листах к договору №\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.**

**Раздел 1. Перечень работ по с**одержанию общего имущества многоквартирного дома.

* 1. ***Перечень работ, осуществляемых при проведении технических осмотров или по заявке:***

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение течи в трубопроводах; осмотр, очистка и замена регулирующих кранов, вентилей, задвижек; набивка сальников, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, мелкий ремонт регулирующих кранов, вентилей, задвижек), ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;

в) смена небольших участков трубопроводов до 2 метров;

г) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, перегоревших выключателей, мелкий ремонт электропроводки, электрощитов, замена плавких вставок в них, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;

д) прочистка канализационных труб и трубопроводов гор./хол. водоснабжения, откачка воды из подвалов;

е) проверка исправности канализационных вытяжек и их прочистка по заявке жильцов;

ж) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах и их прочистка по заявке жильцов;

з) частичный ремонт кровли, уборка мусора, грязи;

и) укрепление и прочистка водоприемных воронок и водостоков;

к) укрепление козырьков, ограждений, крылец;

л) закрытие люков и входов на чердаки и в подвальные помещения;

* 1. ***Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:***

а) укрепление и прочистка водостоков, водосточных труб, колен и воронок;

б) консервация системы центрального отопления;

в) ремонт просевших отмосток;

* 1. ***Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:***

а) ремонт, регулировка систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) ремонт и очистка кровли, сливов и желобов, укрепление и ремонт парапетных ограждений крыши;

д) ремонт входных дверей;

ж) ремонт цоколей и отмостков;

з) ремонт и прочистка наружных водостоков;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений;

 1

л) ремонт и замена трубопроводов холодного и горячего водоснабжения;

м) ревизия запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения.

1. **Перечень работ по содержанию придомовой территории.**

а) ***уборка в зимний период:***

* подметание свежевыпавшего снега (от подъезда до дороги)- 1 раз в сутки;
* подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки 3 раза в неделю;
* уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки 3 раза в неделю;

б) ***уборка в теплый период:***

* подметание территорий - 1 раз в сутки 5 дней в неделю;
* уборка газонов - 1 раз в сутки 5 дней в неделю;
* выкашивание газонов - 2 раза в сезон;

**Раздел. 2. Перечень работ, относящихся к текущему ремонту многоквартирного дома**

(работы выполняются только в отношении общего имущества собственников; в помещениях, принадлежащих собственникам, работы выполняются собственниками и иными пользователями указанных помещений самостоятельно либо с привлечением подрядчиков, вне рамок договора за отдельную плату)

1. ***Фундамент.*** Устранение местных деформаций, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. ***Стены и фасады.*** Герметизация стыков (до двух метров), заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов.
3. ***Перекрытия.*** Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. ***Крыши.*** Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, ремонт и замена участков водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. **Лестницы,** крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхнего этажа. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
6. **Полы.** Замена, восстановление отдельных участков.
7. **Внутренняя отделка.** Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических и других общедомовых вспомогательных помещениях.
8. **Центральное отопление.** Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
9. **Водопровод и канализация,** горячее водоснабжение. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения.
10. **Электроснабжение** и электротехнические устройства. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением электроплит и других внутриквартирных устройств и приборов.
11. **Вентиляция.** Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
12. **Мусоропроводы.** Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

2

**Примечание:** в случае непредвиденных ситуаций, не зависящих от Исполнителя (форс-мажорные обстоятельства, аварийные ситуации, неблагоприятные погодные климатические условия и т.д.) 100 % качества вышеуказанных ремонтных работ не гарантируется.

**Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляЮтся РАБОТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ В РАМКАХ ДОГОВОРА (статья 36 ЖК РФ)**

 1. Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир (нежилых помещений, кроме общедоступных технических помещений) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

2. Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома.

3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

4. Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства (границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются уполномоченными законодательством органами в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности).

**Раздел 3. Функциональные обязанности представителя МКД:**

1. Представление интересов жителей дома в отношении с управляющими и подрядными организациями, управлениями района, внутренних дел и другими организациями по вопросам содержания, надлежащей эксплуатации и сохранности жилого многоквартирного дома и придомовой территории.

2. Сорганизовать жителей дома в сплоченный коллектив в целях решения общедомовых проблем.

3. Совместно с представителями управляющей компании и инициативными группами жильцов организовывать общие собрания.

4.Участвовать в разработке договора управления между собственниками дома и управляющей организацией с учетом специфики дома и имеющейся придомовой территории.

5. С учетом мнения жителей дома вносить предложения о внесении изменений и дополнений в действующие договоры управления, либо об их расторжении.

6. Участвовать в составлении  и утверждении сметы необходимых ремонтных работ в доме и на придомовой территории и контролировать проведении указанных работ (качество, объем, соответствие смета и т.д.).

7. Участвовать в комиссиях по приемке всех видов работ по содержанию, эксплуатации и ремонту дома, в том числе по приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации, благоустройству придомовой территории с правом подписи в акте приема-сдачи работ.

8. Следить за техническим состоянием дома, своевременно сообщать в управляющую организацию о необходимых ремонтных работах, согласовывать срок исполнения и требовать их исполнения в установленный срок.

9. В целях обеспечения соблюдения общественного порядка установить  взаимодействие с органами внутренних дел района.

10. Своевременно обращаться в правоохранительные органы по всем фактам порчи общего имущества жильцов, добиваться надлежащего расследования и возмещения ущерба за счет виновных лиц.

11. Контролировать оплату за техническое обслуживание собственниками жилых помещений.

12. С учетом мнения жильцов организовывать субботники и иные совместные мероприятия.

3