

Приложения: Приложение 1. Перечень и стоимость работ и услуг по содержанию жилого помещения собственников помещений в многоквартирном доме.  
Приложение 2. Состав общего имущества в многоквартирном доме.

10. Реквизиты Сторон

ООО Управляющая компания «Малышевское коммунальное предприятие» (ООО УК «МКП») Юридический адрес: 624286 Свердловская область, г. Асбест, пос. Малышева, ул. Лермонтова, 10  
Почтовый адрес: 624286 Свердловская область, г. Асбест, пос. Малышева, ул. Лермонтова, 10, тел. (34365) 5-14-44.  
ИНН 6683003679 / КПП 668301001

Директор ООО УК «МКП» А.Т. Малышев



Для собственников-юридических лиц: Собственник(и) (наименование, реквизиты юридического лица, реквизиты документа о праве собственности)

\_\_\_\_\_  
(руководитель) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (фамилия, инициалы)

Для собственников-граждан:

Фамилия, имя, отчество \_\_\_\_\_ выдан кем, когда \_\_\_\_\_  
Паспорт № \_\_\_\_\_

Наименование, номер и дата выдачи документа о праве собственности \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_

Фамилия, имя, отчество \_\_\_\_\_ выдан кем, когда \_\_\_\_\_  
Паспорт № \_\_\_\_\_

Наименование, номер и дата выдачи документа о праве собственности \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_

Фамилия, имя, отчество \_\_\_\_\_ выдан кем, когда \_\_\_\_\_  
Паспорт № \_\_\_\_\_

Наименование, номер и дата выдачи документа о праве собственности \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_

Фамилия, имя, отчество \_\_\_\_\_ выдан кем, когда \_\_\_\_\_  
Паспорт № \_\_\_\_\_

Наименование, номер и дата выдачи документа о праве собственности \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_

ТИПОВОЙ ДОГОВОР  
управления многоквартирным домом  
ООО УК «Малышевское коммунальное предприятие»

р.п. Малышева « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Собственник(ки) жилого помещения (ФИО) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(указать фамилию, имя, отчество собственника помещения, на праве общей совместной или долевой собственности и размер их долей)

расположенного по адресу: пос. Малышева (Изумруд), ул. \_\_\_\_\_

действующий(е) на основании документов о праве собственности на жилое помещение, наименование и реквизиты которых приведены в разделе «Реквизиты сторон» настоящего договора;

именуемый(е) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и

ООО Управляющая компания «Малышевское Коммунальное Предприятие», ОГРН N1136683001036, ИНН 6683003679, именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Малышева Александра Геннадиевича, действующего на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 22.04.2015 г. № 098, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Настоящий Договор регулирует взаимоотношения Собственников с Управляющим по всем основным вопросам жилищного законодательства РФ. Конкретизация положений Договора применительно к каждому многоквартирному дому (далее – Дом) осуществляется на общих собраниях Собственников и отражается в протоколах собраний и в Приложениях к Договору. Согласно статье 46 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК), решение общего собрания, принятое в установленном ЖК порядке по всем вопросам управления домом, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Если общим собранием собственников помещений в ДOME принято решение о даче доверенности Совету дома на принятие решений по всем вопросам, отнесенным Жилищным кодексом к компетенции общего собрания собственников Дома, то в перерывах между общими годовыми собраниями собственников решения по всем вопросам управления Домом может принимать Совет.

1.2. По настоящему Договору Управляющий по заданию Собственника в течение срока действия Договора и в пределах платы, утвержденной решением очередного общего собрания собственников помещений в доме или установленной в ином порядке согласно п. 3.3 Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Домом и содержанию и текущему ремонту общего имущества в нём, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Домом, деятельность.

При этом, в связи с оказанием коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями напрямую жителям домов, Управляющий не является исполнителем коммунальных услуг, т.е. не осуществляет деятельность по подаче потребителям (собственникам и нанимателям жилых и нежилых помещений) коммунальных ресурсов (газ, в т.ч. в баллонах, электроэнергия, тепловая энергия, горячая вода, холодная вода, твердое топливо), по отводу сточных бытовых вод по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения по утилизации твердых коммунальных отходов.

1.3. В соответствии с частью 9 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" с 1 января 2017 года в состав платы за жилищные услуги (содержание общего имущества) включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Одновременно данные

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений.

6.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющего обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, один экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

## 7. Форс-мажор

7.1. Управляющий, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства в соответствии с настоящим Договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причём ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

## 8. Срок действия договора и порядок изменения и расторжения договора

8.1. Договор вступает в силу в день принятия решения общего собрания собственников о выборе Управляющего (дата начала действия Договора). Для домов, переходящих к Управляющему после даты оформления лицензии на право управления многоквартирными домами (после 22.04.2015 г.), Договор вступает в силу со дня внесения Дома в перечень многоквартирных домов, прилагаемый к реестру лицензий Свердловской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

8.2. Договор заключается на пять лет. Датой окончания действия Договора считается дата, на пять полных лет превышающая дату начала действия Договора. Если собственники помещений в доме на своём общем собрании не позднее чем за 35 дней до даты окончания Договора не примут решения о расторжении настоящего Договора, то Договор считается продлённым на следующие пять лет.

Договор может быть расторгнут до окончания данного срока, но не ранее чем через один год после очередного начала его действия, по решению Управляющего или общего собрания собственников помещений в доме.

По решению Управляющего в одностороннем порядке Договор может быть расторгнут в соответствии с п. 2.4.8 Договора, о чём Управляющий направляет уведомление председателю или любому члену Совета дома, или, в случае их отсутствия, любому собственнику помещений в Доме. Уведомление также вывешивается на досках объявлений во всех подъездах Дома и направляется в администрацию Малыхшевского городского округа и в Департамент жилищного и строительного надзора Свердловской области. Договор считается прекращённым через 30 дней после вручения уведомления.

При этом при досрочном расторжении договора стороны руководствуются также порядком внесения изменений в перечень многоквартирных домов, установленным законодательством и нормативно-правовыми актами по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

8.3. Управляющий за 30 дней до прекращения действия Договора обязан передать техническую документацию на Дом и иные связанные с управлением Домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Доме.

8.4. Все приложенные являются неотъемлемой частью Договора.

8.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр Договора с Приложениями, являющимися неотъемлемой частью Договора.

расходы исключаются из состава расходов на коммунальные услуги. Начисление платы за эти ресурсы производится по утверждённым нормативам.

1.4. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Дом) от \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. № \_\_\_\_\_. Общая площадь помещения Собственника составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников. Все Собственники помещений обязаны оформить с Управляющим настоящий Договор в письменном виде после решения общего собрания о выборе Управляющего.

1.6. Перечень услуг и работ по содержанию жилого помещения в Доме указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Состав общего имущества Дома (далее – общее имущество) указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Состав общего имущества должен быть конкретизирован применительно к каждому Дому при оформлении Собственниками права долевой собственности на общее имущество Дома в учреждениях Росрегистрации.

## 2. Права и обязанности Сторон

### 2.1. Собственник обязан:

2.1.1. Своеручно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.2. При временном неиспользовании помещения (и) для проживания более 3-х дней сообщать Управляющему свои контактные телефоны и адреса, по которым его (их) можно найти, а также тел./факс.

2.1.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить без согласования с Советом Дома и без разрешения Управляющего никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу Дома;

б) не нарушать имеющиеся схемы учёта предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 7 кВт для домов с электрощитами и более 3 кВт - с газовыми плитами);

г) не использовать тепловосистель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воли из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в Доме;

е) не нарушать самовольно пломбы на индивидуальных и общедомовых приборах учёта и не осуществлять действий, направленных на искажение их показаний и повреждение;

ж) не присоединяться самовольно, без согласования с Советом дома и без разрешения Управляющего, к внутридомовым инженерным системам, не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учёта, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без разрешения управляющей компании и внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Дом;

з) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений Собственника, не затромбовать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не затромбовать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования, не ставить на стоянку на придомовой территории автомобиль или другое транспортное средство ближе 5 м от внешней стены дома;

и) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества, санитарные правила и нормы, а также требования пожарной безопасности;

к) производить за свой счёт ремонт помещения и инженерного оборудования внутри занимаемого помещения. Реконструкция и переустройство оборудования производится только по согласованию с Управляющим.

2.1.4. Обеспечить доступ представителей Управляющего в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющим время, а в аварийных случаях – в любое время суток в течение 30 минут.

3.9. Плату за помещение, принадлежащее нескольким собственникам, вносит один из собственников, либо каждый Собственник в размере, пропорциональном его доле в общей долевой собственности. По настоящему Договору плату за помещение вносит(ят) \_\_\_\_\_

Контактные телефоны для связи в случае возникновения чрезвычайной ситуации: \_\_\_\_\_

#### 4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и нарушении порядка, установленного частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, Собственник обязан уплатить управляющей организации пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день просрочки, за каждый день просрочки платежа.

4.3. В случае допуска посторонних лиц к пользованию помещением в Доме без соответствующего оформления или нарушения требований п. 2.1.3 настоящего Договора, Собственник несёт полную материальную ответственность за ущерб общему имуществу дома, который может возникнуть в результате такого допуска или нарушения.

4.4. При невнесении платы за жилое помещение в течение 2-х месяцев Управляющий прекращает прием заявок на устранение каких-либо неисправностей от Собственника-должника, в течение 3-х и более месяцев – Управляющий уведомляет об этом Совет дома, а также принимает другие меры высказывая задолженность, предусмотренные действующим законодательством.

4.5. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

#### 5. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора

5.1. В случаях нарушения условий Договора составляется акт нарушения условий Договора. В случае письменного признания Управляющим или Собственником своей вины в возникновении нарушения, акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу стороны подписывают дефектную ведомость.

5.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей Управляющего и Собственника, а при отсутствии Собственника – лиц, пользующихся его помещением(ями) в Доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

5.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, причины и последствия недостатков; факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением(ями) в Доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

#### 6. Осуществление контроля за выполнением Управляющим его обязательств по Договору управления Домом

6.1. Контроль за выполнением Управляющим его обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственником и (или) доверенными лицами, wybranными на общем собрании собственников помещений Дома, путём:

- получения от Управляющего информации о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы).

2.1.5. Сообщать Управляющему о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Доме.

2.1.6. При обращении в управляющую компанию с заявкой на выполнение каких-либо работ по ремонту или приведению в порядок общего имущества дома:

- предварительно проконсультироваться по этому вопросу со старшим по дому или подъезду;
- при подаче заявки обязательно указать свою фамилию, адрес и номер контактного телефона;
- обеспечить работникам управляющей компании доступ к месту работы;
- при протечках в системах водоснабжения и канализации обеспечить присутствие своё, соседей сверху и снизу.

По окончании работ по заявке заявитель обязан подписать отчёт по наряд-заданию, который подготавливает и предоставляет на подпись работник компании, исполнивший заявку.

2.1.7. По решению общего собрания собственников помещений в Доме пропорционально своей доле в общем имуществе Дома принимать участие в оплате общих для Дома дополнительных расходов, направленных на достижение целей управления Домом.

2.1.8. Выполнять иные обязательства, предусмотренные законодательством.

#### 2.2. Собственник имеет право:

2.2.1. Пользоваться общим имуществом Дома, получать жилищные услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.

2.2.2. Требовать надлежащего исполнения Управляющим его обязанностей в рамках действующего Договора.

2.2.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющим его обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Доме;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющим, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;
- знакомиться с содержанием технической документации на Дом.

2.2.3. Требовать от Управляющего возмещения убытков, причинённых Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющим своих обязанностей по настоящему Договору, а также в случае, если действие или бездействие Управляющего принесло ущерб помещению(ям) или общему имуществу собственников.

2.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

#### 2.3. Управляющий обязан:

2.3.1. Предоставлять информацию о порядке, условиях и стоимости оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Доме.

2.3.2. Приступить к управлению Домом через 1 месяц после выбора Управляющего общим собранием собственников помещений в доме и осуществлять обслуживание и ремонт общего имущества в Доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.3. Устранять все выявленные Собственником недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Доме, если Дом не является должником по плате за услуги по содержанию жилого помещения или за выполненные для Дома работы. При наличии такой задолженности устранение названных недостатков производится только по согласованию между Управляющим и Советом дома, в ходе которого принимается решение об источнике оплаты услуг или работ.

2.3.4. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание Дома, принимая от Собственника заявки по телефонам 38-78 и 89002004287, устранять аварии, предоставлять Собственникам контейнеры для складирования твёрдых бытовых отходов из своих помещений (кроме строительных отходов от ремонта помещений) и площадки для складирования крупногабаритных предметов домашнего обихода (мебель, ванны и т.п.), выполнять заявки в сроки, установленные законодательством. Разместить номера телефонов аварийно-диспетчерской службы на информационном стендах Дома, в платёжных документах. При наличии задолженности, указанной в п. 2.3.3 настоящего Договора, плановые работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества не выполняются, а заявки принимать только на работы по устранению аварии.

2.3.5. Вести и хранить техническую документацию на Дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего Договора.

- 2.3.6. Вести учёт обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учёт их исполнения.
- 2.3.7. В течение 1 (одних суток) с момента получения извещения от ресурсоснабжающих организаций информировать Собственника и лиц, пользующихся его помещением(ями) в Доме, устно либо путём размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома.
- 2.3.8. - о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг;
- 2.3.9. - о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг и о проведении плановых ремонтных работ внутри помещения.
- 2.3.10. В случае предоставления ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, принять участие в подготовке документов для перерасчёта платы за оказываемые коммунальные услуги.
- 2.3.9. Выдавать Собственнику платёжные документы, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение, в срок до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. В случае изменения размера платы за жилое помещение информировать в письменной форме Собственника не позднее чем за 30 рабочих дней до указанного выше срока представления платёжных документов.
- 2.3.10. Не позднее 3 (трёх) дней до проведения работ внутри помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением(ями) в Доме, время доступа в помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения(й).
- 2.3.11. Вести учёт внесения платы за содержание жилого помещения каждым жильцом дома и учёт затрат по каждому дому на содержание и ремонт жилого помещения. Ежегодно предоставлять собственникам помещений в Доме отчёт о выполнении договора за истекший год до 1 апреля следующего года.
- 2.3.12. На основании обращения Собственника или лиц, пользующихся его помещением(ями) в Доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в доме или помещению(ам) Собственника.
- 2.3.13. Осуществлять учёт зарегистрированных граждан в жилых помещениях собственников, выдавать справки с места жительства, вести приём документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учёта по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации в многоквартирных домах, находящихся под управлением Управляющего.
- Лицам, имеющим задолженность по плате за жилое помещение, справки с места жительства и т.п. выдаются за плату, устанавливаемую Управляющим.
- 2.3.14. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при наличии решения общего собрания собственников за дополнительную плату в размере, утвержденном общим собранием собственников, в том числе:
- а) заключать и сопровождать договора на право пользования общим имуществом в Доме;
  - б) заключать договора страхования объектов общего имущества в Доме.
- 2.3.15. Обеспечить возможность собственникам осуществлять контроль за исполнением Управляющим обязательств по настоящему Договору.
- 2.3.16. Оформлять наряд-задания на выполняемые работы по содержанию и ремонту общего имущества.
- 2.3.17. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Доме без соответствующих решений общего собрания собственников или Совета дома.
- 2.3.18. Средства, поступившие на счёт Управляющего от передачи в пользование общего имущества собственников либо его части, осуществляемой на основании решения собственников, направляются на цели, определённые собственниками.
- 2.4. Управляющий вправе:
- 2.4.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг третьих лиц.
  - 2.4.2. Осуществлять обработку персональных данных жильцов Дома, минимально необходимых для оказания услуг по управлению Домом и содержанию общего имущества Дома, т.е. совершать любые действия (операцию) или совокупности действий (операций) с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение),

- извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.
- 2.4.3. В установленном законодательными актами порядке взыскивать с виновных сумм неплатежей и ущерба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по настоящему Договору, а также ущерба, нанесённого общему имуществу дома.
- 2.4.4. Предоставлять интересы собственников в органах власти и других инстанциях в случаях выявления нарушений их прав.
- 2.4.5. Оперативно вносить изменения и дополнения в настоящий Типовой договор в связи с изменением законодательства, совершенствованием организации производства и труда, применением передового опыта в технологии выполнения работ и оказания услуг. Указанные изменения и дополнения не могут касаться размера платы за жилое помещение и срока действия Договора. Все изменения и дополнения к Типовому договору должны быть опубликованы на сайте Управляющего [ck-tkr.pelhouse.ru](http://ck-tkr.pelhouse.ru) не позже чем за 2 месяца до начала их действия, из которых первый месяц отводится на их обсуждение. С даты вступления дополнений и изменений в силу все ранее заключённые договора с собственниками считаются действующими с учётом данных дополнений и изменений. При подготовке к проведению ежегодных общих очередных собраний собственников помещений в доме, собственники могут включить рассмотрение внесённых за прошедший год изменений и дополнений в повестку дня собрания.
- 2.4.6. По согласованию с Советом дома организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в Доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего Договора.
- 2.4.7. За дополнительную плату, установленную решением общего собрания собственников или Префектуром Управляющим на услуги предприятия, оказывать дополнительные услуги и производить работы, не включённые в перечень обязательных(вывоз жидких бытовых отходов, ремонт имущества, не относящегося к общедомовому, другие услуги).
- 2.4.8. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, если задолженность по расходам на содержание и ремонт общего имущества Дома превысит трёхмесячную сумму начислений платы за жилое помещение суммарно по всем помещениям Дома.
- 3. Цена Договора, размер платы за содержание жилого помещения и порядок ее внесения**
- 3.1. Цена Договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение, которые обязаны оплатить потребители услуг (собственники и наниматели) в Доме Управляющему в период действия Договора.
- 3.2. Собственники помещений в Доме на своём ежегодном очередном общем собрании, которое в установленном действующим законодательством порядке проводится во втором квартале года не позднее 1 июня, должны определять размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, исходя из их минимального объёма и периодичности, руководствуясь Приложением № 1 к настоящему Договору и с учётом предложений Управляющего.
- 3.3. При неприятии собственниками помещений решения о размере тарифа на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества на очередной год на ежегодном очередном общем собрании, с 1 июля применяются тарифы, утверждённые администрацией Малышевского городского округа, либо, если эти тарифы уже были применены ранее, применяется индексация к существующим размерам платы на уровне роста потребительских цен, достигнутый в стране в прошедшем году. Плата за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества дома будет включаться дополнительной строкой в счёт (квитанцию) на оплату жилого помещения.
- 3.4. По итогам работы в прошедшем году Управляющий в течение первого квартала очередного года готовит предложение по изменению перечня и стоимости работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- 3.5. Собственник ежемесячноносит плату за жилое помещение Управляющему на банковский счёт, указываемый в платёжном документе, или в кассу Управляющего либо платёжного агента срок до 10-го числа следующего месяца.
- 3.6. Неиспользование помещения не является основанием для невнесения платы за помещение.
- 3.7. Собственники вправе осуществить предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.
- 3.8. Компенсации и льготы по оплате услуг предоставляются государственными организациями в соответствии с законодательством.

Состав общего имущества многоквартирного дома

В состав общего имущества входят:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживаемое более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

5. В состав общего имущества включаются 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, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включаются 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, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

6. В состав общего имущества входит внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры,

амортизаторов на входных дверях	
3. Установка и укрепление ручек, петель и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	По мере необходимости
4. Ремонт створок и оконных переплетов	По мере выявления
5. Ремонт подоконных плит, форточек, дверных полотен	По мере выявления
6. Ремонт дверных коробок и полотен	По мере необходимости
Итого по п. 1.3	
<b>1.4. Подвалы и придомовые проходы</b>	
1. Устранение мелких деформаций	По мере выявления
2. Частичный ремонт придомовых проходов	По мере необходимости
3. Восстановление вентиляционных продухов и входов в подвалы	По мере выявления
Итого по п. 1.4	
<b>1.5. Лестницы, балконные плиты, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей</b>	
1. Ремонт лестничных решеток и балконных плит	По мере необходимости
3. Замена ступеней в деревянных лестницах, ремонт ступеней и заделка выбоин в бетонных лестницах	По мере выявления
2. Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	По мере необходимости
Итого по п. 1.5	
<b>1.6. Центральное отопление</b>	
1. Ликвидация воздушных пробок в системе отопления (в стояке)	По мере необходимости
2. Мелкий ремонт изоляции. Вывертывание-звертывание радиаторной пробки	Ежегодно
3. Замена отдельных участков трубопровода, кранов двойной задвижек, пробковых кранов, регулировки, вентилялей	По мере необходимости
4. Утепление трубопровода центрального отопления	По мере необходимости
Итого по п. 1.6	
<b>1.7. Водопровод, канализация и горячее водоснабжение</b>	
1. Очистка старых чугунных труб и фасонных частей от нароста и грязи	По мере необходимости
2. Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках	По мере необходимости
3. Осмотр трубопроводов воды, канализации и горячего	Систематически, но не реже одного раза за

коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

7. В состав общего имущества входит 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, сетей (кабелей) от внешней границы, индивидуальных общедомовых (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

**ПЕРЕЧЕНЬ и СТОИМОСТЬ**

работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, обслуживаемых ООО УК «Малышевское коммунальное предприятие»

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения	Стоимость работ и услуг на 1 кв. м общей площади помещения (тариф), рублей в месяц
<b>А. РЕГУЛЯРНЫЕ РАБОТЫ И УСЛУГИ</b>		
<b>I. Содержание и текущий ремонт общего имущества дома</b>		
<i>1.1. Крыши и водосточные системы</i>		
1. Укрепление защитной решетки водопримной воронки. Прочистка водопримной воронки внутреннего водостока от засорения и её ремонт	2 раза в год: весной и осенью	
2. Проверка исправности и укрепление оголовков дымоходов и вентиляционных каналов	1 раз в год	
3. Устранение отдельных неисправностей кровель общей площадью до 10 кв. м, но не более 30 кв. м в год	По мере выявления	
4. Ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	По мере выявления	
<b>Итого по п. 1.1</b>		
<i>1.2. Подъезды, технические и др. общедомовые помещения</i>		
1. Ремонт внутренней штукатурки отдельными местами, перетирка штукатурки поверхности стен и потолков	По мере необходимости	
2. Известковая и масляная окраска ранее окрашенных поверхностей	1 раз в пять лет	
3. Заделка и герметизация отдельных участков швов и стыков	По мере выявления	
4. Замена досок в полах, плинтусов в отдельных местах, лаг	По мере выявления	
5. Ремонт бетонных полов, заделка выбоин в цементных полах	По мере выявления	
<b>Итого по п. 1.2</b>		
<i>1.3. Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования</i>		
1. Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях	По мере необходимости	
2. Укрепление или регулировка пружин, доводчиков и	По мере необходимости	

информационных стендов, работа с банком, налоговой инспекцией, страховыми фондами и расчётным центром; подготовка бухгалтерской, статистической и технической отчётности; учёт выполненных работ; разработка внутренней нормативной документации; ведение технических и электронных паспортов МКД; работа с должниками; осуществление переноски и деловых контактов с администрацией и Думой МГО, с другими организациями и учреждениями; работа с подрядными организациями; подготовка отчётов и предложений для рассмотрения на общих собраниях собственников помещений и участие в собраниях; консультирование жителей по вопросам жилищно-коммунального законодательства; оказание помощи собственникам помещений в подготовке организационных, технических и финансовых решений по капитальному ремонту общего имущества и другим вопросам содержания дома			
2. Услуги паспортного стола	Ежедневно по графику		
3. Диспетчерская служба	Ежедневно, круглосуточно		
<b>Итого по п. 3</b>			
<b>4. Обслуживание внутридомового газового оборудования</b>			
Выполнение работ по техническому обслуживанию ВДГО	Работы выполняются специализированными организациями		
<b>5. Проверка вентиляционных каналов</b>			
Проверка вентиляционных каналов	Три раза в год		
<b>Итого по регулярным работам и услугам</b>	- в домах, оборудованных газовыми плитами - в домах, оборудованных электроплитами		
<b>Только профилактическое и аварийно-восстановительное обслуживание внутридомового газового оборудования (бсз пп. 1.1 – 1.5)</b>	- в домах, оборудованных газовыми плитами - в домах, оборудованных электроплитами		

## Б. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ И УСЛУГИ

1. Вывоз жидких бытовых отходов	В соответствии с графиком вывоза	Определяется по договорённости между управляющей компанией и собственниками помещений в доме
2. Уборка выгребных ям и туалетов в жилых домах, не оборудованных канализацией	По графику	Определяется по договорённости между управляющей компанией и собственниками помещений в доме
3. Восстановление общего имущества после пожара, затопления, разрушения, произошедших не по вине Управляющей компании	По каждому случаю	Определяется по договорённости между управляющей компанией и собственниками помещений в доме
4. Ремонт помещения, санитарно-технического и электротехнического оборудования, не относящегося к общему имуществу дома	По каждому случаю	Определяется по договорённости между управляющей компанией и собственниками помещений в доме
5. Ремонт балконной решётки	По каждому случаю	Определяется по договорённости между управляющей компанией и собственниками помещений в доме
6. Ремонт кровли участками площадью более 30 кв.м, межпанельных швов	По каждому случаю	Определяется по договорённости между управляющей компанией и собственниками помещений в доме
7. Изготовление и установка новых козырьков над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	По решению общего собрания собственников	1,00 – 5-этажные дома 2,00 – 3-этажные дома 3,00 – 2-этажные дома
8. Содержание и ремонт крылец площадью верхней площадки более	По решению общего собрания	1,00

3 кв. м	собственников	1,00 – 5-этажные дома 2,00 – 3-этажные дома 3,00 – 2-этажные дома
9. Замена дверей	По мере необходимости, но не более двух дверей в год	
10. Другие	При возникновении необходимости	Определяется по договорённости между управляющей компанией и собственниками помещений в доме

**Примечания.** 1. Данный Перечень составлен исходя из максимального набора видов работ и услуг, выполняемых для разных типов многоквартирных домов с полностью благоустроенными отдельными квартирами в пос. Малышева. Это разнообразие учтено при расчёте стоимости работ и услуг. Часть работ и услуг выполняется для всех типов домов, часть имеет специфические особенности для каждого типа домов.

Конкретная величина тарифа для каждого дома устанавливается ежегодным очередным общим собранием собственников помещений в доме. Одновременно, при отличии установленного тарифа от рассчитанного выше, производится корректировка в большую или меньшую сторону объёмов и стоимости видов работ и услуг, за исключением работ и услуг по пп. 3, 4 и 5 раздела А, стоимость которых устанавливается по договору со специализированными организациями.

В случае необходимости, вызванной аварийной ситуацией или фактическим состоянием конкретного дома, Управляющая компания имеет право увеличивать объёмы одних видов работ и услуг с соответствующим уменьшением объёмов других видов работ и услуг по данному дому без увеличения общей стоимости обслуживания.

2. Содержание термина «по мере необходимости» означает заявку жителей дома либо инициативу Управляющей компании с уведомлением об этом председателя Совета дома.

3. Содержание термина «по мере выявления» означает составление Управляющей компанией совместно с председателем Совета дома акта о выявленных недостатках Дома по сигналу жителей или по инициативе Управляющей компании с последующим составлением компанией сметы текущего ремонта и установлением сроков его выполнения по согласованию между компанией и Советом дома.

4. Отсчёт периодичности исполнения «один раз в пять лет», «один или два раза в год» начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем избрания Управляющей компании для данного дома.

5. Дополнительные работы (раздел Б) – работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, не типичные для основной массы МКД, а также работы по устранению последствий пожаров, разрушений и затоплений, объём, стоимость, порядок оплаты и выполнения которых определяются для каждого случая по совместному решению общего собрания собственников помещений и управляющей компании.

водоснабжения	квартил	
4. Прочистка труб канализации и выпусков	По мере необходимости	
5. Смена отдельных участков трубопровода холодного и горячего водоснабжения, канализационных выпусков, кранов, задвижек	По мере необходимости	
Итого по п. 1.7		
<b>1.8. Электроснабжение</b>		
1. Замена выпелдных из строя электроустановочных изделий (выключатели, розетки), светильников, предохранителей, автоматических выключателей, переключателей распределительных устройств, расположенных до отвода кабеля в квартиру	По мере необходимости	
2. Ремонт щитков. Замена негодных пробок, предохранителей, стеного или потолочного патрона в местах общего пользования	По мере необходимости	
Итого по п. 1.8		
<b>1.9. Подготовка жилищного фонда к работе в зимних условиях</b>		
1. Выполнение мероприятий по подготовке к работе в зимних условиях совместно с ресурсоснабжающими организациями	В течение летних месяцев	
Итого по п. 1		
<b>2. Уборка территории и санитарная обработка зданий</b>		
1. Уборка и очистка придомовой территории	Один раз за двос суток	
2. Очистка, дезинсекция и дератизация подвалов	По мере необходимости	
3. Обрезка деревьев, веток и их вывозка	Регулярно в течение апреля-октября	
4. Посыпка придомовых тротуаров песком в зимнее время, очистка придомовых проездов и тротуаров от снега	По мере необходимости	
Итого по п. 2		
<b>3. Общексплуатационные функции</b>		
1. Аренда помещений и машин, содержание и эксплуатация оргтехники, планирование работ; приём заявок; обследование, составление проектов и смет ремонта; бухгалтерский и кадровый учёт, ведение сайтов и	Ежедневно	