

Договор управления многоквартирным домом

г.Ирбит

«_____» _____ 2015г

ООО «Управляющая компания района», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Речкалова Ивана Рамильевича, действующей на основании Устава, по поручению и в интересах собственников и нанимателей жилых помещений (именуемые Потребители) с одной стороны,

и Собственник помещений в многоквартирном доме по адресу: _____, действующий на основании документов, подтверждающих право собственности _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», _____, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома (протокол от _____) в соответствии со ст. 161.1. ЖК РФ, именуемый (именуемые), с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины, используемые в Договоре

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Помещение (жилое, нежилое) – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц.

Состав общего имущества – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля Собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме – доля, определяемая отношением общей площади помещения Собственника к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги – деятельность Управляющей компании по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия пользования гражданами помещениями.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д..

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций. Включает в себя:

- текущий ремонт общего инженерного оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

1. Основные положения.

1.1 По договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу _____ (далее – Многоквартирный дом), одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в Многоквартирном доме - далее Заказчик) (далее при совместном упоминании – Стороны) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, определенную в настоящем договоре деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом (далее – Договор).

1.2 Договор заключается Сторонами на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации (протокол от _____ № _____).

1.3 Наименование, адрес, реквизиты расчетного счета и иная контактная информация управляющей организации указаны в приложении № 4 к Договору.

1.4 Целью осуществления действий по управлению Многоквартирным домом является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, обеспечение условий для решения вопросов пользования, создания, содержания, сохранения и приращения общего имущества в Многоквартирном доме. Перечень действий управляющей организации по управлению Многоквартирным домом указывается в приложении № 7 к Договору.

1.5 Определенный в Договоре перечень действий по управлению Многоквартирным домом может быть изменен в случае принятия решения о внесении изменений в перечень действий по управлению Многоквартирным домом общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по согласованию с управляющей компанией;

1.6 В случае принятия решения указанного в пункте 1.5 Договора Стороны вносят изменения в Перечень действий управляющей организации по управлению Многоквартирным домом (приложение № 7 к Договору) путем подписания дополнительного соглашения к Договору.

1.7 Состав общего имущества Многоквартирного дома и его состояние на дату заключения Договора, а также требования к его содержанию определены Сторонами в приложении № 1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, порядок их оказания и выполнения определен в приложении № 2.

1.8 Определенный в Договоре перечень действий услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, порядок их оказания и выполнения может быть изменен в случае принятия решения о внесении изменений общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по согласованию с управляющей компанией.

1.9 В случае принятия решения указанного в пункте 1.8 Договора Стороны вносят изменения в Перечень действий управляющей организации по управлению Многоквартирным домом (приложение № 2 к Договору) путем подписания дополнительного соглашения к Договору.

1.10 Сведения о собственнике и потребителе, включающие для физического лица - фамилия, имя, отчество, дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон, а для юридического лица - наименование (фирменное наименование) и место государственной регистрации, контактный телефон, Сведения о наличии у собственника (потребителя) и типе установленных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки - указаны в приложении № 5 к Договору.

2. Обязательства сторон

2.1. Обязательства «Управляющей организации»:

2.1.1. Предоставлять «Собственнику» (нанимателю, проживающему в помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») коммунальные услуги, надлежащего качества, безопасные для жизни и здоровья, выступая в роли посредника между «Собственником» и ресурсоснабжающими организациями. Суммы денежных средств, собранные для перечисления ресурсоснабжающим организациям, доходами УК не являются (п.1, подп.11,1 ст.346.15 НК РФ). Перечень коммунальных услуг в приложении № 6.

2.1.2. Принимать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») сообщения (заявки) о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, сделанные в письменной форме или устно по телефонам аварийно-диспетчерской службы и зарегистрировать в журнале регистрации заявок аварийно - диспетчерской службы с указанием Ф.И.О. лица, сделавшего сообщение, точного адреса «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение), вида не предоставленной коммунальной услуги или коммунальной услуги ненадлежащего качества, номера заявки, времени приема заявки, Ф.И.О. лица, принявшего заявку, отметки о причине не предоставления коммунальной услуги или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества, если она известна сотруднику аварийно – диспетчерской службы на момент поступления заявки.

2.1.3. В случае если причины не предоставления коммунальной услуги или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества сотруднику аварийно – диспетчерской службы не известны, в согласованное с «Собственником» (нанимателем, проживающим в помещении «Собственника»; арендатором нежилого помещения) время провести проверку, по результатам которой составить акт о не предоставлении коммунальной услуги или предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества с указанием даты и времени не предоставления коммунальной услуги или предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества, нарушения параметров качества.

2.1.4. После устранения недостатков в предоставлении коммунальных услуг составить и подписать «Собственником» (нанимателем, проживающего в помещении «Собственника»; арендатором нежилого помещения) соответствующий акт.

2.1.5. В случае причинения «Управляющей организацией» или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора нежилого помещения), общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме составить акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба.

2.1.6. Производить уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность в соответствии с действующими законодательством.

2.1.7. Вести учет обращений (жалоб, заявлений, требований, претензий) «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора нежилого помещения) на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.1.8. Информировать «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора нежилого помещения) в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг путем размещения соответствующего объявления в подъездах.

2.1.9. Информировать «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора нежилого помещения) о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва путем размещения соответствующего объявления в подъездах или иных местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений;

2.1.10. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри помещения «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора нежилого помещения) согласовать с указанным лицом время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, в котором указываются:

- предполагаемые дата и время проведения работ;
- номер телефона, по которому «Собственник» (наниматель, проживающий в помещении «Собственника»; арендатор нежилого помещения) вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;
- вид работ, который будет проводиться;
- сроки проведения работ;
- должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

2.1.11. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества с соблюдением требований, установленных действующим законодательством (Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, СНиПами, другими нормативными правовыми актами в сфере эксплуатации жилищного фонда) в соответствии с перечнем и в сроки, указанными в приложении № 2 к настоящему договору в пределах средств, направленных собственниками на содержание и ремонт общего имущества.

2.1.12. В случае необходимости выполнения капитального ремонта связанного с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением значительного ущерба их имуществу, «Управляющая организация» вправе самостоятельно принять решение о выполнении таких работ и обязана проинформировать собственников об объеме, стоимости выполненных работ и согласовать с ними порядок возмещения произведенных расходов.

2.1.13. Выполнять работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу, за отдельную плату по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»).

2.1.14. При этом имуществом, не относящемся к общему имуществу дома, является:

- внутриквартирные сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения от запорно-регулирующих кранов, ванны, унитаза, раковины, смесители, душевые и другие приборы;
- внутриквартирные газовые сети от запорно – регулирующих кранов, газовые плиты, газовые нагреватели и другое газоиспользующее оборудование;
- внутриквартирные электрические сети от индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.);
- индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета электрической энергии, холодной, горячей воды, отопления (приборы учета на одно помещение, расположенные внутри или вне помещения);
- оконные и дверные приборы;
- другое, обслуживающее помещение «Собственника» (одно помещение дома), имущество.

2.1.15. В момент заключения настоящего договора и по окончании срока его действия составить акт о техническом состоянии дома; принять, а за тридцать дней до расторжения (окончания срока действия) настоящего договора передать ранее полученную от «Собственника», предыдущей «Управляющей организации» техническую документацию на многоквартирный дом, копию настоящего договора, материалы общих собраний собственников помещений данного дома, всю переписку «Управляющей организации» с третьими лицами по вопросам управления, содержания, ремонта, предоставления коммунальных услуг, иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления домом собственникам помещений в доме одному из собственников, указанных в решении общего собрания собственников (если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в доме).

2.1.16. Принимать заявки от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») по телефонам аварийно-диспетчерской службы об устранении неисправностей на общем имуществе и обеспечить их выполнение.

2.1.17. Принимать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») заявки об устранении за отдельную плату неисправностей на имуществе, не относящемся к общему имуществу многоквартирного дома согласно п.п. 2.1.14. настоящего договора.

2.2. Обязательства «Собственника»:

2.2.1. Обеспечить оплату нанимателями жилых помещений (арендаторами нежилых помещений) услуг и работ по настоящему договору в соответствии с разделом 4 настоящего договора, а при отсутствии нанимателя (арендатора) возмещать расходы «Управляющей организации» на предоставление коммунальных услуг, содержание и ремонт таких помещений.

2.2.2. Обеспечить соблюдение правил пользования жилым помещением, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных установленных законодательством требований, выполнение перепланировок и переустройств жилого помещения только в установленном законом порядке по согласованию с органом местного самоуправления.

2.2.3. Не допускать переоборудования расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления без письменного согласования с «Управляющей организацией».

2.2.4. Производить установку, подключение электробытовых приборов и машин, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов и оборудования при условии письменного согласования «Управляющей организацией».

Не допускать установки, подключения электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.2.5. Не допускать использования теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (производить слив воды из систем приборов отопления).

2.2.6. Обеспечить допуск в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время в занимаемое помещение работников «Управляющей организации», представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, иного оборудования и приборов, находящихся в нем для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций (неисправностей) – в любое время.

2.2.7. Обеспечить незамедлительное уведомление «Управляющей организации» об аварийных ситуациях (неисправностях) и принятие мер к минимизации ущерба.

2.2.8. Обеспечивать сохранность и надлежащее состояние помещения «Собственника», санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу, нести расходы на содержание такого имущества.

2.2.9. Осуществлять контроль за выполнением обязательств «Управляющей организацией» в порядке, установленном разделом 5 настоящего договора.

2.2.10. Подписывать акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, акты нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также в течение 24-х часов с момента выполнения работ - акт об устранении недостатков.

2.2.11. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 18-го по 21-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 22-го числа текущего месяца.

2.2.12. Допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время с исполнителем в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.13. Допускать исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

2.2.14. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

2.2.15. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги и содержание общедомового имущества.

2.2.16. Потребитель не вправе:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

д) осуществлять регулирование внутриквартирного и общедомового оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

е) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

Совет многоквартирного дома:

- 1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Жилищному Кодексу РФ;
- 3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания общего имущества в данном доме;
- 4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;
- 5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;
- 6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

3. Права сторон

3.1. Права «Управляющей организации»:

- 3.1.1. Самостоятельно определять способ и порядок выполнения работ по содержанию общего имущества.
- 3.1.2. Выполнять работы по содержанию общего имущества своими силами либо с привлечением третьих лиц.
- 3.1.3. Выдавать «Собственнику» (нанимателю, проживающему в жилом помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») письменное уведомление в случае обнаружения совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безаварийному функционированию общего имущества, причинения ущерба иным собственникам, в том числе, в случае выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений пунктов 2.2.2 – 2.2.4 настоящего договора.
- 3.1.4. Требовать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») внесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней), в том числе в судебном порядке, в случае неуплаты данных услуг в установленные Договором сроки.
- 3.1.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством, в том числе:
 - а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;
 - б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;
 - в) неполной оплаты коммунальных услуг;
 - г) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
 - д) выявления факта самовольного подключения к внутридомовым инженерным системам;
 - е) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
 - ж) использования бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;
- з) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает «Собственник», угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.
- 3.1.6. Использовать общее имущество для целей исполнения настоящего договора на условиях, определенных общим собранием собственников помещений дома, в том числе, передавать в безвозмездное и возмездное пользование третьим лицам.
- 3.1.7. Заключать агентский договор со специализированным расчетным центром для осуществления начисления платы за потребленные услуги и ресурсы, выставление расчетных документов и доставку их до собственников, сбор платежей и перечислении их на расчетные счета компаний, оказавших данные услуги, а так же выполнение претензионно- исковой работы.
- 3.1.8. Привлекать инвестиции в целях реализации программ энергосбережения, ремонта общего имущества, утвержденных решением общего собрания собственников помещений дома.
- 3.1.9. Требовать допуска в заранее согласованное с «Собственником» время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей «Управляющей организации» (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых

ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время; а в случае невыполнения данного требования требовать от «Собственника» полного возмещения возникших убытков.

3.1.10. В заранее согласованное с «Собственником» время осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб, а в случае неоднократного (2 и более раза) отказа «Собственника» в допуске произвести в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам расчет размера платы за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

3.1.11. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

3.2. Права «Собственника»:

3.2.1. Контролировать выполнение обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору в порядке, определенном разделом 5 настоящего договора;

3.2.2. Подавать заявки «Управляющей организации» об устранении неисправностей на общем имуществе, а также о выполнении работ за отдельную плату на имуществе «Собственника», не относящемся к общему имуществу.

3.2.3. Требовать предоставления отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год в порядке, установленном разделом 5 настоящего договора.

3.2.4. Устанавливать в принадлежащем ему помещении приборы учета электрической, тепловой энергии, водопотребления, газопотребления, аттестованные в установленном порядке по согласованию с «Управляющей компанией».

3.2.5. Выполнять работы на имуществе, обслуживающем помещение «Собственника», не относящемся к общему имуществу, по договору с третьими лицами.

3.2.6. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

4. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, цена договора и порядок оплаты

4.1. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги для «Собственника» включает в себя:

4.1.1. плату за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.2. плату за коммунальные услуги, в соответствии с приложением № 6.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», включает в себя:

4.2.1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.2. плату за пользование жилым помещением (плату за наем);

4.2.3. плату за коммунальные услуги, в соответствии с приложением № 6.

4.3. Плата за нежилое помещение и коммунальные услуги для арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»:

4.3.1. плату за содержание и ремонт нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.3.2. плату за коммунальные услуги, в соответствии с приложением № 6.

4.4. Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с перечнем работ (приложение № 2 к настоящему договору).

4.5. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги вносится «Собственником» (нанимателем, проживающим в жилом помещении «Собственника»; арендатором, занимающим нежилое помещение «Собственника») ежемесячно, до 31-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представляемых потребителям исполнителем не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний коллективных (общедомовых) и индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение утвержденных в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги на объем потребленных коммунальных ресурсов, определенный по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным органом местного самоуправления Ирбитского МО.

В случае изменения тарифов Управляющая компания в одностороннем порядке вносит изменения в расчетный документ (квитанцию) и производит перерасчет с момента изменения тарифа с уведомлением собственника в платежном документе.

При утверждении компетентным органом тарифов на новый календарный год Управляющая компания применяет новые тарифы после их официального опубликования, но не позднее 1-го числа нового календарного года.

4.7. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения по настоящему договору определяется в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и устанавливается на один год.

4.8. «Собственник» совместно с другими собственниками помещений данного дома обязан провести общее собрание собственников не позднее первого июня текущего года и принять решение об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения на следующий календарный год. Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого

(нежилого) помещения является приложением к настоящему договору и основанием для применения нового размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения. Новый размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения применяется с первого июля текущего календарного года, если иное не установлено решением общего собрания.

4.9. В случае если собственники помещений многоквартирного дома не провели общее собрание в соответствии с п.п. 4.7, 4.8 настоящего договора, размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается органами местного самоуправления. Установление (изменение) размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в таком порядке обязательно для сторон без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

4.10. «Управляющая организация» полученные от «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»), арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») и от иных собственников (нанимателей, арендаторов) помещений дома денежные средства в оплату жилого (нежилого) помещения, использует на управление домом; содержание и текущий ремонт общего имущества; иные, не противоречащие целям управления цели. Плата за наем поступает через специальный бюджетный счет города в целевой муниципальный бюджетный фонд.

4.11. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный или текущий ремонт стоимостью, превышающей платежи «Собственника» на капитальный и текущий ремонт, накопленные за прошлый период, «Собственник» обязан вернуть «Управляющей организации» разницу между выплаченными им средствами на капитальный и текущий ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле «Собственника» в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

4.12. «Собственник» уполномочивает «Управляющую организацию» принять от предыдущей управляющей организации накопленные средства на капитальный ремонт, а также неиспользованные денежные средства на текущий ремонт дома.

5. Порядок предоставления отчета «Управляющей организацией»

5.1. «Собственник» имеет право проверять выполнение обязательств «Управляющей организацией» по настоящему договору, а именно:

5.1.2. направлять в адрес «Управляющей компании» письменные претензии в случае нарушения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору;

5.1.3. получать информацию о платежах, произведенных собственниками помещений во исполнение договоров управления настоящим многоквартирным домом. Такая информация выдается на основании письменного запроса «Собственника», документов, удостоверяющих личность и право собственности на помещение в многоквартирном доме.

5.2. «Управляющая организация» обязана оформить следующую документацию:

5.2.1 журнал регистрации заявок, в котором указывается время обращения, адрес, суть заявки, ответственный исполнитель, время выполнения;

5.2.2. паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;

5.2.3. акты весеннего и осеннего осмотра общего имущества;

5.2.4. на основании актов осмотров составлять:

- перечень и объем работ, необходимый для подготовки общего имущества к эксплуатации в следующий зимний период;

- перечень неисправностей и повреждений, устранение которых требует проведения капитального ремонта;

- рекомендации «Собственникам» (нанимателям, проживающим в помещении «Собственников») о выполнении работ по содержанию, текущему ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, за свой счет.

5.3. «Управляющая компания» ежемесячно до 20 числа следующего за отчетным предоставляет «Собственнику» акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества. На основании предоставляемого отчета представителем собственников подписывается акт выполненных работ.

5.4. В случаях несоблюдения сроков и (или) качества выполнения работ, оказания коммунальных услуг «Управляющая компания» обязана составить по заявке «Собственника» (нанимателя жилого помещения «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, акты нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также в течение 24-х часов с момента выполнения работ - акт об устранении недостатков.

5.5. «Управляющая организация» в течение первого квартала года, следующего за отчетным предоставляет «Собственнику» годовой отчет о выполненных работах по настоящему договору за предыдущий год путем размещения соответствующей информации на сайте Администрации Ирбитского МО в соответствии со стандартом раскрытия информации № 731 от 23.09.2010 года.

5.6. «Собственник» совместно с другими собственниками помещений дома рассматривает отчет «Управляющей организации» на общем собрании собственников помещений дома в течение 30 дней с момента предоставления отчета и принимает решение об утверждении отчета. При наличии возражений об этом указывается в решении общего собрания, в остальной части отчет утверждается. Решение общего собрания направляется «Управляющей организации» не позднее 30-и дней с момента предоставления отчета «Собственнику».

5.7. В случае если общее собрание собственников помещений дома не проведено либо возражения по отчету не направлялись «Управляющей организации» в соответствии с п.п. 5.6. настоящего договора, отчет считается принятым

6. Ответственность сторон

6.1. «Собственник» (наниматель, проживающий в жилом помещении «Собственника»; арендатор, занимающий нежилое помещение «Собственника») несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое (нежилое) помещение и (или) коммунальные услуги, обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

6.2. «Собственник» несет административную, гражданско - правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу, другим собственникам (пользователям) помещений дома, а также в случае самовольной перепланировки, переустройства жилого помещения.

6.3. «Собственник» несет ответственность за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения и санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу в соответствии с п.п. 2.1.14. настоящего договора.

6.4. Дееспособные члены семьи «Собственника» несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между «Собственником» и членами его семьи.

6.5. «Управляющая организация» несет ответственность перед «Собственником» за выполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. В случае, когда работы и услуги по настоящему договору выполнены «Управляющей организацией» с отступлениями от условий договора, ухудшившими результат работы, «Собственник» вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения таких недостатков либо соразмерного уменьшения цены по настоящему договору.

6.7. Стороны не несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, войн, террористических актов, аварий поставщиков энергоресурсов.

6.8. «Управляющая организация» не несет ответственности за соблюдение сроков выполнения работ при наличии непреодолимых обстоятельств, технологических причин, препятствующих устранению неисправностей, в том числе: невозможности доступа к инженерному и (или) иному оборудованию дома, конструктивным элементам, несоответствия конструктивных элементов, инженерного оборудования дома проектной документации на дом, отступления от правил устройства систем, допущенные предыдущей управляющей организацией, и другие, о чем «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника».

7. Срок действия договора, порядок изменения, расторжения

7.1. Настоящий договор заключен на срок с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г.

7.2. «Управляющая организация» обязана приступить к исполнению настоящего договора не позднее, чем через тридцать дней со дня его подписания.

7.3. Досрочное расторжение настоящего договора возможно по соглашению сторон в форме дополнительного соглашения, подписанного сторонами при условии принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений данного дома.

7.4. В случае изменения действующего законодательства, в том числе, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, настоящий договор подлежит изменению в соответствующей части, в порядке, определенном в п.п. 8.4. настоящего договора.

7.5. При просрочке оплаты «Собственником» (нанимателем, проживающим в помещении «Собственника») и (или) другими собственниками (нанимателями) настоящего многоквартирного дома в сумме, превышающей стоимость услуг и работ по настоящему договору за шесть месяцев, «Управляющая организация» вправе отказать от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков от соответствующих собственников.

7.6. Если допущенные «Управляющей организацией» отступления в работе не были устранены в установленный «Собственником» разумный срок либо не было произведено соразмерного уменьшения цены в соответствии с п.п. 6.6. настоящего договора, или допущенные «Управляющей организацией» недостатки в работе являются существенными и неустраняемыми, «Собственник» вправе потребовать принять решение на общем собрании собственников об отказе от настоящего договора и возмещении убытков.

7.7. «Собственник» на основании решения общего собрания предупредив «Управляющую организацию» письменно не менее, чем за 30 дней, вправе отказать от настоящего договора, уплатив «Управляющей организации» часть установленной цены, пропорционально части работы, выполненной до получения уведомления об отказе. При этом «Собственник» обязан также возместить «Управляющей организации» убытки, причиненные прекращением настоящего договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу в месяце, в котором расторгается настоящий договор и разницы между суммой средств, затраченных «Управляющей организацией» на капитальный и текущий ремонт, и фактически оплаченных «Собственником» платежей в счет капитального и текущего ремонтов.

7.8. Настоящий договор прекращается в случае прекращения права собственности «Собственника» на помещение дома. Правопреемник (новый собственник) обязан в течение 10 дней после получения правоустанавливающих документов на помещение в доме, заключить договор с управляющей компанией.

7.9. В случае досрочного расторжения настоящего договора «Управляющая организация» вправе требовать от «Собственника» компенсации инвестиционных затрат, понесенных «Управляющей организацией» с согласия

«Собственника» и не компенсированных в период действия настоящего договора, а также компенсации упущенной выгоды.

7.10. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

8. Особые условия

8.1. Изменения и дополнения условий настоящего договора оформляются дополнительным соглашением, подписанным сторонами, если иное не предусмотрено настоящим договором.

8.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренный настоящим договором, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему договору в случае изменения действующего законодательства или на основании решения общего собрания собственников помещений дома.

8.3. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень услуг и работ, «Собственник» совместно с другими собственниками помещений дома обязан в течение тридцати дней с момента такого изменения законодательства определить решением общего собрания собственников перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и цену по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ. Такое изменение условий договора оформляется дополнительным соглашением, подписанным сторонами, решение общего собрания является приложением к дополнительному соглашению.

8.4. В случае если общим собранием собственников помещений дома принято решение об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, одновременно общим собранием определяется цена по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ. Изменение условий договора оформляется в порядке, определенном п.п. 8.3. настоящего договора.

Приложения к Договору:

- приложение № 1 «Состав общего имущества Многоквартирного дома и его состояние на дату заключения Договора»;
- приложение №2 «Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме»;
- приложение №3 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, периодичность их выполнения»;
- приложение №4 «Наименование, адрес, реквизиты расчетного счета и иная контактная информация управляющей организации»;
- приложение № 5 «Сведения о собственнике и потребителе»;
- приложение №6 «Перечень коммунальных услуг, которые обязуется предоставлять управляющая организация в многоквартирном доме»;
- приложение №7 «Перечень действий управляющей организации по управлению Многоквартирным домом».

Реквизиты и подписи сторон

Управляющая компания:

ООО «УКИР»
ИНН: 6611013389; КПП: 661101001
ОГРН: 1096611000529; ОКПО: 63927407
Юридический адрес: 623855, Свердловская область,
Ирбитский район, п. Пионерский, ул. Ожиганова,1.
БИК: 046551767
В банке: ОАО «Уралтрансбанк» г. Богданович
К/с 301001810200000000767
Р/с 407028109000500010389
Лицензия № 095 от 22.04.2015г.

Директор _____ И.Р. Речкалов
м.п.

Собственник:

ФИО: _____

Паспорт: серия _____ № _____
Кем выдан: _____

Дата выдачи: _____
Дата рождения: _____
Зарегистрированная по адресу: _____

_____ / _____ / _____

Границы эксплуатационной ответственности Сторон. Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом многоквартирного дома и имуществом Собственника.

1.1. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

1.2. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2. В состав общего имущества включаются:

2.1. 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 чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая узлы учета и другое инженерное оборудование).

2.2. Крыши.

2.3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

2.4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

2.5. Электрическое и иное оборудование, за исключением приборов учета, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и(или) нежилого помещения (квартиры).

2.6. 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 электрического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

2.7. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, за исключением радиаторов отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

2.8. В состав общего имущества включается 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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в п. 2.9 настоящего приложения, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества многоквартирного дома не входят индивидуальные (квартирные) приборы учета.

2.9. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2.10. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Директор

Собственник:

_____ И.Р.Речкалов

_____ / _____ /

**Плата
за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме с
собственника жилого помещения и нанимателей жилых помещений по
договорам социального найма, которые не приняли решение о выборе способа
управления многоквартирным домом, в зависимости от оказываемых услуг
2015-2016г.**

№ п/п	Вид услуг	Ставка платы, оказываемых услуг, за 1 кв. м. общей площади в месяц (руб. коп.) с НДС
1	Обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов здания	1,65
2	Содержание подвалов, чердаков, вентканалов	0,71
3	Обслуживание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования	3,50
4	Содержание аварийной службы	0,70
5	Обслуживание Расчетно-кассового центра	0,90
6	Услуги паспортно-визовой службы	0,14
6	Управление многоквартирным домом	2,40
	Итого:	10,00
7	*Содержание и уборка придомовой территории м2	1,73
9	*Обслуживание и текущий ремонт внутридомового газового оборудования м2	0,42
10	*Сбор и вывоз твердых бытовых отходов м2	2,27
11	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов с человека	31,78
14	*Сервисное обслуживание общедомового узла учета по тепловой энергии м2	0,70
15	*Дератизация, дезинсекция подвальных помещений	По решению собрания

Примечание: *Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в соответствии с фактически оказанными услугами.

**Плата
за пользование жилым помещением (плата за наем)**

№ п/п	Вид услуги	Ставка платы, оказываемых услуг, за 1 кв. м. общей площади в месяц (руб. коп.) с НДС
1	Плата за наем по договорам социального найма	8,20

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, собственники (наниматели) проживающие в котором не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом

№ п/п	Наименование и виды услуг и работ	Периодичность выполнения, период
1.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	
1.1.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы, исключаящих подтопление, захламление.	в ходе плановых осмотров, во время подготовки к сезонной эксплуатации
1.2.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	в ходе плановых осмотров, во время подготовки к сезонной эксплуатации
2.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
2.1.	Выявления признаков потери несущей способности, наличия деформации, нарушения теплозащитных свойств	в ходе плановых осмотров, во время подготовки к сезонной эксплуатации
3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
3.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек	постоянно
3.2.	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках	постоянно
3.3.	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	март-апрель
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов	
4.1.	Контроль состояния и работоспособности подсветки входов в подъезды	постоянно
4.2.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	в ходе плановых осмотров, во время подготовки к сезонной эксплуатации
4.3.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	по мере необходимости
4.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	по мере необходимости
4.5.	Проверка целостности оконных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных заполнений в помещении, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	по мере необходимости
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	в ходе плановых осмотров, во время подготовки к сезонной эксплуатации
5.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	в ходе плановых осмотров, во время подготовки к сезонной эксплуатации
6.	Техническое обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций, технических устройств и технических помещений:	
6.1.	Центральное отопление (вся внутридомовая система отопления, включая систему отопления в квартирах (общие стояки).	в ходе плановых осмотров, во время подготовки к сезонной эксплуатации
6.2.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	май-сентябрь
6.3.	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).	август-сентябрь
6.4.	Удаление воздуха из системы отопления.	май-сентябрь
6.5.	Водопровод и канализация (внутридомовая система, входящая в состав общего имущества дома).	в ходе плановых осмотров, во время подготовки к сезонной эксплуатации
6.6.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.) относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	по мере необходимости
6.7.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков	по мере необходимости

	трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	
6.8.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	в ходе плановых осмотров, во время подготовки к сезонной эксплуатации
6.9.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	по мере необходимости
6.10	Электроснабжение (внутридомовая система, входящая в состав общего имущества дома)	в ходе плановых осмотров, во время подготовки к сезонной эксплуатации
6.11	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	по мере необходимости
6.12	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	в ходе плановых осмотров, во время подготовки к сезонной эксплуатации
6.13	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования, внутридомовых электросетей.	в ходе плановых осмотров, во время подготовки к сезонной эксплуатации
6.14	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления.	в ходе плановых осмотров, во время подготовки к сезонной эксплуатации
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:	в ходе плановых осмотров, во время подготовки к сезонной эксплуатации
7.1.	Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов.	в ходе плановых осмотров, во время подготовки к сезонной эксплуатации
7.2.	Организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений.	в ходе плановых осмотров, во время подготовки к сезонной эксплуатации
8.	Работы по содержанию придомовой территории:	
	В зимний период:	
8.1.	Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	Ежедневно при снегопаде
8.2.	Очистка крыльца и площадки перед входом в подъезд от снега и льда при наличии снега свыше 5 см	Ежедневно при снегопаде
8.3.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	По мере необходимости
	В теплый период:	
8.4.	Подметание и уборка придомовой территории.	По мере необходимости
8.5.	Выкашивание газонов.	2 раза за сезон
8.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	По мере необходимости
9.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:	
9.1.	Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении.	Согласно графика
9.2	Вывоз жидких бытовых отходов из выгребных ям, колодцев.	Согласно графика
10.	Работы, выполняемые аварийной службой:	Выезд специалистов на место аварии не позднее 30 минут после получения сообщения от диспетчера или граждан, принятие мер к незамедлительной локализации аварии, проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.
10.1	Устранение повреждений трубопроводов, инженерных внутридомовых систем во вспомогательных и жилых помещениях, приводящих к нарушению функционирования систем и повреждению помещений.	в течение смены
10.2	Устранение неполадок запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящих к нарушению функционирования систем.	в течение смены
10.3	Устранение засоров канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящих к затоплению помещений.	в течение смены

10.4	Устранение причин выхода из строя оборудования ВРУ, повреждение электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде. - короткое замыкание	в течение смены 2 часа
10.5	Устранение нарушений в работе оборудования газоснабжения зданий и утечек газа в газопроводах и приборах	в течение смены с привлечением аварийной газовой службы
10.6	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли	В течение смены
11.	Работы, выполняемые по обслуживанию общедомового узла учета	сентябрь-декабрь, январь-май
11.1	Проведение периодического осмотра работоспособности общедомового узла учета и мелкий ремонт на месте	сентябрь-декабрь, январь-май
11.2	Проверка надежности электрических и механических соединений общедомового узла учета и его составных частей, устранение неисправностей.	сентябрь-декабрь, январь-май
11.3	Снятие показаний расхода тепловой энергии	сентябрь-декабрь, январь-май
11.4	Подготовка общедомового узла учета к новому отопительному сезону	июль-август

Директор

_____ И.Р.Речкалов

Собственник:

_____ / _____ /

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ПРЕДПРИЯТИЯ

Полное наименование предприятия:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания района»
Сокращенное наименование предприятия:
ООО «УКИР»
Руководитель предприятия: директор
ФИО: Речкалов Иван Рамильевич
Действующий на основании: Устава
Юридический адрес: 623855, Свердловская область, Ирбитский район,
п. Пионерский, ул. Ожиганова, 1.
Фактический адрес: 623855, Свердловская область, Ирбитский район,
п. Пионерский, ул. Ожиганова, 1.
Почтовый адрес: 623855, Свердловская область, Ирбитский район,
п. Пионерский, ул. Ожиганова, 1.
Телефон: (34355) 4-41-39
ИНН: 6611013389
КПП: 661101001
ОГРН: 1096611000529; ОКВЭД: 70.32.1; ОКПО: 63927407;
Лицензия: № 095 от 24.04.2015г
Расчетный счет: 40702810900050001038
В банке: ОАО «Уралтрансбанк» г. Богданович
Корсчет: 301001810200000000767 БИК: 046551767
Контактное лицо: Серкова Елена Александровна
Телефон: (34355) 4-41-39
Режим работы: с 8-00 час. до 17-00 час. Перерыв с 12-00 час. до 13-00 час.
Часы личного приема граждан: вторник, среда, четверг с 13-00 час. до 16-00 час.
Работа диспетчерской службы: тел.4-41-14 с 8-00 до 17-00.
Работа аварийной службы: тел. 8-953-388-87-72 круглосуточно.

Директор

_____ И.Р.Речкалов

Собственник:

_____ / _____ /

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам и нанимателям жилых помещений.

1. Теплоснабжение.
2. Водоснабжение
3. Водоотведение.
4. Газоснабжение.

Директор

_____ И.Р.Речкалов

Собственник:

_____ / _____ /

Перечень действий управляющей компании по управлению многоквартирным домом.

1. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в том числе:
2. Оформлять техническую, финансовую, иную документацию на общее имущество;
3. Составлять и вести учет паспорта готовности и акта готовности общего имущества к эксплуатации в зимних условиях;
4. Заключать договоры с лицами, осуществляющими поставку энергоресурсов для оказания коммунальных услуг и иную деятельность по оказанию коммунальных услуг;
5. Выполнять работы по начислению, сбору, перечислению платы «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника») за жилое помещение и коммунальные услуги поставщикам ресурсов и «Управляющей организации»;
6. Предлагать для утверждения собственнику и реализовывать программу ресурсосбережения;
7. Представлять интересы «Собственника» в отношениях с третьими лицами, связанных с достижением цели управления общим имуществом (государственными, муниципальными органами и организациями, другими юридическими лицами, физическими лицами);
8. Рассматривать обращения, жалобы «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») о ненадлежащем исполнении настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
9. Выполнять работу по взысканию задолженности за жилое (нежилое) помещение и (или) коммунальные услуги собственников помещений дома (нанимателей, проживающих в жилых помещениях собственников; арендаторов, занимающих нежилые помещения собственников);
10. Принимать меры по обеспечению защиты интересов «Собственника» от действий иных собственников помещений дома (в том числе, выдавать письменные уведомления в случае нарушения правил пользования жилым помещением, выполнении переустройства и (или) перепланировки без согласования в установленном порядке и др.);
11. Предоставлять «Собственнику» (нанимателю, проживающему в помещении «Собственника»; арендатору, нежилого помещения) информацию об «Управляющей организации, и иную информацию в соответствии с действующим законодательством, в том числе, об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг при производстве ремонтных работ, опрессовок, адресах и телефонах аварийно- диспетчерских служб, размерах тарифов не коммунальные услуги, нормативах потребления коммунальных услуг, параметрах качества предоставления коммунальных услуг, предельных сроках устранения аварий, путем размещения соответствующего объявления в подъездах или иных местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений;
12. Не допускать использования общего имущества в целях, не соответствующих целям управления многоквартирного дома;
13. Обеспечить высокую культуру при исполнении настоящего договора; по обращению «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») принимать меры воздействия к лицам, допустившим грубое обращение при оказании услуг и выполнении работ;
14. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества и помещений в данном доме; по заявлению «Собственника» на основании отдельного договора и доверенности за плату представлять интересы «Собственника» в БТИ при оформлении технического паспорта помещения «Собственника»;
15. На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома отдельного договора и доверенности представлять интересы «Собственника» при формировании земельного участка;
16. Обеспечивать хранение документации, связанной с проведением общих собраний, в том числе: извещений о проведении собраний, протоколов, решений, выписок и других материалов, а также предоставлять оригиналы или копии указанных материалов по требованию «Собственника» или иного уполномоченного лица; заверенные руководителем «Управляющей организации» копии указанных документов передавать муниципальному учреждению Управлению жилищно- коммунального хозяйства района для хранения;

СОГЛАСОВАНО:

Директор

И.Р.Речкалов

Собственник:

_____ / _____ /