

Договор № 012
управления многоквартирным домом
по адресу: УР, Завьяловский район, с. Октябрьский, д. 12

с. Завьялово

"03" декабря 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Жилищно-коммунальный сервис» (ООО «УК ЖК-Сервис») на основании лицензии №018-000001 от 02.04.2015г., именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Феофилактова Владислава Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме № 12 с. Октябрьский, Завьяловский район, УР, в лице председателя Совета многоквартирного дома Погудина Константина Алексеевича, действующего на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 12 с. Октябрьский, Завьяловский район, Удмуртская Республика от 03.12.2019г. № 012/01 именуемые в дальнейшем «Собственник» («Собственники»), с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и определены решением общего собрания собственников помещения в Многоквартирном доме протокол № 012/01 от 03 декабря 2019 года.
- 1.3. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации (далее Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации и Удмуртской Республики.
- 1.4. Настоящий договор является многосторонней сделкой.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия настоящего Договора за плату, указанную в настоящем Договоре, обязуется, в объеме собранных средств, осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом и надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, характеристика, состав и состояние которого указаны в акте технического состояния МКД (Приложение №3), предоставление коммунальных услуг Собственнику, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников (Приложение №1) и пользующимся его Помещением(ями) в многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре, согласно перечню и периодичности оказания услуг, указанных в структуре платы за содержание мест общего пользования (Приложение №2).
- 2.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного Кодекса РФ, техническим паспортом жилого дома и жилищным законодательством о составе и состоянии общего имущества дома.
- 2.3. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и индивидуальным определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Управляющая компания обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления домом.
- 3.1.2. Оказывать Собственнику услуги по управлению, содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в объеме собранных средств и в соответствии с перечнем, указанными в Приложении №2 к настоящему Договору, а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его Помещением(ями) в этом многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников (Приложение №1), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 3.1.3. Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.4. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества - с даты начала управления многоквартирным домом, но не ранее внесения многоквартирного дома в реестр лицензиата, а к предоставлению коммунальных ресурсов – с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом.

3.1.5. Прекращение предоставления Управляющей организацией одной или нескольких из коммунальных услуг без прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в остальной её части, составляющей предмет Договора, допускается по инициативе ресурсоснабжающей организации в случаях и в порядке, установленных Правительством Российской Федерации, с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

3.1.6. При отсутствии договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, исполнителем коммунальных услуг является соответствующая ресурсоснабжающая организация.

3.1.7. Организовать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (АДС). Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. №416.

Информация о телефонах АДС 62-00-76, 8-951-200-86-74 размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД (на информационных стендах размещенных на первых этажах в подъездах дома). Заявки на устранение аварий принимаются круглосуточно.

3.1.8. Хранить техническую документацию и относящиеся к управлению Многоквартирным домом базы данных. Актуализировать техническую документацию (технические паспорта) при условии финансирования данных мероприятий собственниками.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц, пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме (далее - обращения), вести учет обращений, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В случае, если запрос поступил в рамках Стандарта раскрытия информации либо нормативно-правовых актов, предусматривающих специальный срок для подготовки/направления ответа потребителю/собственнику, управляющая компания обязуется рассматривать запросы в соответствии с действующим законодательством с учетом установленных сроков.

3.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг и ресурсов в целях содержания общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за соответствующие, предоставляемые Управляющей организацией коммунальную услугу или ресурс потребленный в целях содержания общего имущества.

3.1.11. Выдавать Собственнику, нанимателю по договору с собственником, платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за помещение и коммунальные услуги, в срок до 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, либо заключить, в соответствии с действующим законодательством, соответствующий договор с платежным агентом. В случае изменения размера платы за помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать в письменной форме (путем размещения информации на платежных документах, либо на информационных стендах) Собственника, нанимателя по договору с собственником не позднее, чем за 30 рабочих дней до указанного выше срока представления платежных документов.

Платежные извещения, предназначенные собственникам помещений в многоквартирном доме, доставляются в почтовые ящики, расположенные в подъездах дома.

3.1.12. Информировать потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.13. Согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- а) дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- б) номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;
- в) должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.14. По требованию собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. Осуществить планирование работ по ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния, в объеме и в сроки, утвержденные общим собранием собственников.

3.1.16. На основании обращения Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению(ям) Собственника, в случае если ущерб возник по вине другого собственника акт составляется за дополнительную плату.

3.1.17. За отдельную плату (согласно Прейскуранта цен) выполнять ремонтные работы личного имущества, принадлежащее собственникам.

3.1.18. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату, в размере, утвержденном общим собранием собственников, в том числе:

- а) заключать и сопровождать от своего имени и в интересах собственников договоры на право пользования общим имуществом в многоквартирном доме за вознаграждение, размер которого определяется решением общего

собрания либо Советом дома, при этом собранные средства расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

б) заключать договоры страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме.

в) заключать иные договоры, необходимые для защиты интересов собственников, восстановления нарушенных прав собственников.

3.1.19. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Собственника. С момента подписания настоящего договора считать данное разрешение полученным.

3.1.20. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет отчет о выполнении условий договора за прошедший год путем его размещения на информационных стендах и официальном сайте управляющей организации в сети интернет. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента предоставления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

3.1.21. Нести иные обязанности, предусмотренные Законодательством РФ, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.22. Управляющая организация обязана осуществлять уборку, очистку придомовой территории в границах земельного участка, а именно пешеходных дорожек ведущих к подъездам многоквартирного дома, обеспечивающих передвижение жильцов квартир, прилегающей территории около/вдоль подъездов. Управляющая организация не осуществляет уборку/очистку входных групп нежилых помещений многоквартирного дома, прилегающей территории к входным группам нежилых помещений, путей к входной группе (пешеходных дорожек, тротуаров, подъездных путей).

3.1.23. Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему договору третьих лиц.

3.2.2. Управляющая компания имеет право не чаще 1 раза в 3 месяца проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных приборов учета путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки;

3.2.3. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги и ресурсы в целях содержания общего имущества, оказанные работы, услуги по настоящему договору, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, занимаемое собственником жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.5. Требовать от собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника, нанимателя по договору с собственником по оплате за содержание и ремонт помещения, потребленные коммунальные услуги и ресурсы в целях содержания общего имущества и прочие услуги.

3.2.7. Расходы на ведение претензионно - исковой деятельности управляющей организации в отношении лиц, имеющих задолженность по оплате за коммунальные услуги, содержание и ремонт помещения, потребленные коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества и прочие услуги, не входят в стоимость услуг по содержанию жилого помещения. Расходы на ведение претензионно - исковой деятельности управляющей организации возлагаются на лиц, в отношении которых была проведена претензионно – исковая деятельность.

3.2.8. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.9. Расходы на ограничение или отключение и дальнейшее (после погашения задолженности) возобновление или снятие ограничения на предоставление жилищно – коммунальных услуг в отношении лиц, имеющих задолженность за жилищно – коммунальные услуги не входят в стоимость услуг по содержанию жилого помещения и возлагаются на лиц, в отношении которых были проведены указанные мероприятия.

3.2.10. За дополнительную плату представлять интересы собственников в судах Российской Федерации по вопросам истребования из незаконного владения помещений, являющихся общедомовым имуществом; об оспаривании собственников рекламных конструкций, коммуникационного и иного оборудования, демонтировать незаконно установленное оборудование, на общем имуществе собственников; взыскание неосновательного обогащения, полученного при незаконном использовании общедомового имущества собственников помещений многоквартирного дома, возмещение ущерба, причиненного общему имуществу собственников многоквартирного дома.

3.2.11. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего Договора. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собраний размещаются на информационных стендах в подъезде многоквартирного дома.

3.2.12. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим Договором.

3.2.13. Производить осмотры общего имущества многоквартирного дома, расположенного в помещении(ях) - принадлежащем(их) Собственнику(ам) с предварительным уведомлением Собственника(ов) за два рабочих дня до проведения такого осмотра путем размещения соответствующего объявления на информационных стендах в подъездах.

3.2.14. Заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, телекоммуникационного оборудования, расположенных на общем имуществе на условиях, согласованных с Советом дома, Председателем совета многоквартирного дома. Управляющая компания осуществляет контроль по исполнению условий договоров, вносит изменения и дополнения в договоры, взыскивает задолженность по договорам за дополнительную плату.

3.2.15. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- а) для снятия показаний индивидуальных, общим (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- б) для доставки платежных документов потребителям;
- в) для начисления платы за коммунальные услуги и ресурсы в целях содержания общего имущества и прочие услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям;
- г) для работы с должниками по оплате за содержание и ремонт помещения, потребленные коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества и прочие услуги.

3.2.16. Размещать информацию о размере платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги на информационных стендах, расположенных на первых этажах подъездов дома.

3.2.17. Управляющая компания имеет иные права, предусмотренные Законодательством РФ, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.18. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате за содержание и ремонт помещения, потребленные коммунальные услуги и ресурсы в целях содержания общего имущества и прочие услуги, по настоящему договору.

3.2.19. Не согласовывать с собственниками проведение неотложных работ, а также иных работ, необходимых для устранения аварийных ситуаций.

3.3. Собственник, наниматель по договору с собственником (соц. найм), обязан:

3.3.1. Соблюдать правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

3.3.2. Соблюдать жилищное и гражданское законодательство.

3.3.3. Выполнять решения общего собрания Собственников.

3.3.4. Своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги, содержание, ремонт общедомового имущества, потребленные коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества и прочие услуги и работы утвержденные общим собранием.

3.3.5. При временном не использовании помещения(й) для проживания более 5-ти дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в Помещение(я).

3.3.6. Поддерживать принадлежащее помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет ремонт внутри помещения, соблюдать права и законные интересы других собственников Многоквартирного дома, технические, противопожарные и санитарные правила и нормы содержания Многоквартирного дома.

3.3.7. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других Собственников и Пользователей помещений.

3.3.8. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные приборы учета, соответствующие требованиям законодательства и прошедшие проверку.

3.3.9. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом жилом помещении, не позднее 10 рабочих дней со дня произошедших изменений.

3.3.10. При наличии индивидуальных приборов учета и распределителей, Собственник обязан с 20 по 25 число расчетного месяца сообщать по телефону **62-00-76** показания индивидуальных приборов учёта ГВС, ХВС, электроэнергии.

3.3.11. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления электрической энергии, газа или тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

3.3.12. В случае, не предоставления показаний индивидуальных приборов учета свыше трех месяцев, размер платы за коммунальные услуги производится исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

3.3.13. Переустройство и (или) перепланировку производить в порядке, установленном действующим законодательством РФ и УР.

3.3.14. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации 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 Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

3.3.15. Допускать представителей управляющей компании в занимаемое жилое или нежилое помещение, иные помещения, в которых установлены индивидуальные приборы учета, для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или

• отсутствия, а также достоверности переданных собственниками в управляющую организацию сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.3.16. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности – принимать все меры по устранению неисправностей, пожара и аварий.

3.3.17. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.3.18. Незамедлительно исполнять предписания, выданные управляющей организацией.

3.3.19. Собственники обязаны принять решение о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 Жилищного Кодекса РФ и пунктом 3.4.6. настоящего Договора;

3.3.20. В случае, если нежилое помещение, занимаемое Собственником, имеет отдельную входную группу, обеспечивающую нужды исключительно данного помещения, самостоятельно обеспечить уборку, очистку, озеленение данной входной группы, прилегающей территории и при наличии гостевой автостоянки, а также путей к входной группе (пешеходных дорожек, тротуаров, подъездных путей, при наличии гостевой автостоянки и подъездов к ней), при этом за ненадлежащую уборку, очистку, озеленение входной группы, прилегающей территории, при наличии гостевой автостоянки, а также путей к входной группе (пешеходных дорожек, тротуаров, подъездных путей, при наличии гостевой автостоянки и подъездов к ней) Собственник нежилого помещения лично несет ответственность, предусмотренную законом (в том числе несет бремя оплаты наложенных штрафных санкций). Границы уборочной площади у нежилого помещения определяется на основании Акта и прилагаемой схемы уборочной площади, составленного совместно управляющей компанией и Собственником нежилого помещения.

3.3.21. Сохранять установленные при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб (при наличии), а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

3.3.22. Обеспечивать проведение проверок установленных индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества надлежащего качества.

3.4.2. Получать от исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленных собственнику к уплате размера платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества, наличии оснований и правильности начисления пеней, штрафов.

3.4.3. Требовать от управляющей организации проверок качества предоставляемых коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.4. Требовать в случаях и порядке, которые установлены законодательством РФ и Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества при предоставлении коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.5. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору самостоятельно или через представителя, выбранного общим собранием собственников помещений, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в доме, установленных п. 13(1) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491, запланированных Управляющей организацией;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

- знакомиться с содержанием технической документации на дом;

- потребовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору;

- организация внеочередного собрания собственников;

- вносить предложения по рассмотрению вопросов изменений настоящего договора.

3.4.6. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания.

3.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.5. Собственник не вправе:

- 3.5.1. 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;
- 3.5.2. самостоятельно производить слив теплоносителя из системы отопления.
- 3.5.3. 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;
- 3.5.4. самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- 3.5.5. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопление, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- 3.5.6. 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.
- 3.5.7. Самовольно устанавливать любые конструкции (кондиционеры, вентиляционные короба, вытяжки, рекламные и иные вывески и конструкции и т. д.), а также любым образом изменять внешний вид фасада многоквартирного дома (остекление балконов, лоджий и т. д.).
- 3.5.8. Захламлять, загромождать места установки индивидуальных приборов учета.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1 Цена Договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг в многоквартирном доме Управляющей организации.

Цена настоящего договора равна сумме стоимости услуг по содержанию жилого помещения *(включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества, сопровождение специального счета для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома)*, и иным, в случае принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Расходы на ведение претензионно - исковой деятельности управляющей организации в отношении лиц, имеющих задолженность за жилищно – коммунальные услуги, не входят в стоимость услуг по содержанию жилого помещения. Расходы на ведение претензионно - исковой деятельности управляющей организации возлагаются на лиц, в отношении которых была проведена претензионно – исковая деятельность.

Расходы на ограничение или приостановление и дальнейшее (после погашения задолженности) возобновление предоставления жилищно – коммунальных услуг в отношении лиц, имеющих задолженность за жилищно – коммунальные услуги не входят в стоимость услуг по содержанию жилого помещения и возлагаются на лиц, в отношении которых были проведены указанные мероприятия.

4.2. Цена Договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг в многоквартирном доме Управляющей организации в период действия Договора.

4.3. Управляющая организация организует подомовой учет собранных денежных средств по целевому назначению:

- а) содержание общего имущества многоквартирного дома;
- б) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- в) коммунальные услуги, согласно приложению №1.
- г) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (в случае, когда владельцем специального счета МКД является Управляющая организация).
- д) возмездное пользование общим имуществом в многоквартирном доме;
- е) иные цели, определенные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3.1. Структура и размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании собственников помещений. Структура и размер платы за жилое помещение определяется с учетом предложений управляющей организации. Применение утвержденных структуры и размера платы за жилое помещение для начисления платы за жилое помещение производится до момента утверждения следующих структуры и размера платы за жилое помещение. Размер платы должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющие осуществлять надлежащее содержание общего имущества МКД.

4.3.2. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилое помещение по предложению управляющей организации, то для начисления платы за жилое помещение управляющей организацией применяется предыдущий утвержденный на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме размер такой платы.

4.3.3. В случае отсутствия утвержденного на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме размера платы за жилое помещение управляющая организация осуществляет расчеты за предоставляемые услуги по ценам, установленным уполномоченным органом для внесения платы за жилое помещение для собственников

помещений в МКД, не установивших размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.4. Управляющая организация вносит предложения по изменению перечня работ по содержанию общего имущества, указанных в приложении к настоящему Договору, а также структуры расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме без изменения размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме. Указанная структура является основанием для изменения на следующий отчетный период в случае ее утверждения решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в указанный срок не проводилось собственниками или не рассматривался вопрос об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то Управляющая организация, начиная с первого месяца очередного года действия Договора, вправе начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения исходя из определенной структуры расходов на исполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. При этом структура расходов (Приложение № 2) к настоящему Договору считается измененной и принятой собственниками в соответствии с предложениями Управляющей организации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с фактическим потреблением, но не более утвержденного норматива и тарифов установленных органами гос. власти в случае отсутствия коллективного прибора учета ресурса. В случае наличия коллективного прибора учета ресурсов оплата собственниками производится согласно показаниям прибора учета следующими способами:

- в полном размере за фактически потребленный ресурс, либо в рассрочку согласно решению общего собрания собственников (правила предоставления коммунальных услуг гражданам)

4.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта, но не ранее дня, установленного пунктом 3.1.12 настоящего Договора.

4.8. В платежном документе, выставяемом Управляющей организацией или платежным агентом, Собственникам указываются:

1) почтовый адрес помещения, сведения о Собственнике помещения (нанимателе жилого помещения государственного или муниципального жилищных фондов) с указанием наименования юридического лица или фамилий и инициалов граждан, общая площадь помещения (для жилых помещений в коммунальной квартире – жилая площадь помещения);

2) наименование Управляющей организации или платежного агента (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в сети Интернет;

3) указание на оплачиваемый месяц;

4) сумма начисленной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая:

а) плата за содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе, значение размера платы за содержание на 1 кв.м помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

б) плата за текущий ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе, значение размера платы за текущий ремонт на 1 кв.м помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

в) плата за капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, рассчитанную исходя из организации новой системы финансирования капитального ремонта по **Закону № 64-РЗ от 22 октября 2013 года «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике»**, где Фонд капитального ремонта формируется за счет взносов, вносимых собственниками помещений в многоквартирном доме.

г) плата за все виды коммунальных услуг, предоставляемых в многоквартирном доме, в том числе значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод, объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

5) сведения об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

б) сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды (отдельно по каждому подпункту «а» – «г» подпункта 4 настоящего пункта);

7) сумма начисленных пени;

8) другие сведения, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

4.9. Подтверждением оказанных услуг и выполненных работ по содержанию, текущему ремонту, капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома является подписанный Акт, утвержденный Приказом Министерства строительства и коммунального хозяйства №761 от 26.10.2015г. Акты подписываются председателем совета дома. В случае отсутствия председателя совета дома Акт подписывается членом совета дома. В случае отсутствия членов совета дома, Акт подписывается двумя собственниками многоквартирного дома

4.9 Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации и (или) платежному агенту до десятого числа месяца, а при решении общего собрания иной даты, следующего за истекшим, на ее банковский счет, указанный в платёжном документе или наличными денежными средствами в кассу Управляющей организации. Ответственность за последствия внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий Управляющей организации, несет Собственник.

4.10. Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы за содержание и коммунальные услуги, (жилое помещение и отопление).

- 4.11. Собственник вправе осуществить предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.
- 4.12. Капитальный ремонт и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений, принятого с учетом предложений Управляющей организации, за счет Собственника, в объеме собранных по данной статье средств.
- 4.13. Собственники помещений несут ответственность за неуплату жилищных и коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.
- 4.14. Граждане, не являющиеся членами семьи собственника, но зарегистрированные в жилом помещении, принадлежащем собственнику, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением.
- 4.15. Для исполнения функции передачи во временное возмездное пользование общего имущества в многоквартирном доме, получения денежных средств лиц, пользующихся общим имуществом, в том числе для размещения технического оборудования (интернет, телевидение, телефония и т.д.), а также исполнения иных функций, наделяющих Управляющую организацию правами и обязанностями по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не связанных с выполнением функции управления многоквартирным домом, Управляющая организация получает вознаграждение в размере 10 (десяти) процентов от цены договоров, заключенных в целях исполнения вышеуказанных функций.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН

- 5.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 5.2.** В случае несвоевременного и(или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги плательщик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 5.3.** Виновная сторона обязана уплатить Управляющей организации штраф в размере 10 % (Десяти) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, в случаях:
- а) потребления коммунальных услуг, с нарушением установленного договором порядка учета коммунальных ресурсов, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета, а также распределителей;
 - б) несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителя, расположенных внутри помещений;
 - в) невнесения платы за коммунальные услуги за лиц, проживающих в помещении.
 - г) при иных действиях лиц, пользующихся помещением(ями) в Многоквартирном доме, в результате которых искажаются показания приборов учета и распределителей;
 - д) несанкционированного подключения лиц, пользующихся помещением(ями) в Многоквартирном доме, к внутридомовой инженерной системе.
- 5.4.** При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом(ых) Помещении(ях) Собственника иных лиц и невнесения за них платы за коммунальные услуги, в случае если индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов отсутствуют, вышли из строя, несвоевременно произведена их поверка, Управляющая организация вправе начислять плату по настоящему договору, исходя из фактически проживающих в жилом помещении граждан.
- 5.5.** Управляющая организация несет ответственность за качество работ по ремонту (части) общего имущества.
- 5.6.** Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатка средств в фонде содержания или фонде ремонта в случае предложения Управляющей организацией о ремонте общего имущества и не принятия решения общим собранием о сборе дополнительных средств.
- 5.7.** Управляющая организация не отвечает за ущерб, причиненный собственникам в результате невыполнения работ, которые не были поручены Управляющей организации, в следствии не принятии решения о их проведении на общем собрании собственников.
- 5.8.** Собственник, наниматель по договору с собственником несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период его длительного отсутствия (более 2-х дней) не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.
- 5.9.** В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и отсутствия решения собственников о проведении необходимого ремонта, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от состояния эксплуатационного оборудования, и качества услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе за ущерб, причиненный в результате порывов данных коммуникаций.
- 5.10.** Управляющая организация не несет ответственность если в результате не предоставления согласия собственниками на выполнение отдельных видов работ, в том числе аварийных, оказался причинен ущерб отдельным собственникам или третьим лицам.
- 5.11.** Управляющая организация не несет ответственность за причинение материального и морального ущерба собственникам и третьим лицам, произошедшей по вине одного из собственников (отсутствие граждан в квартире обслуживаемого дома, если такое отсутствие привело к неблагоприятным последствиям, несвоевременная заявка, приведшая к аварийной ситуации, не предоставления доступа к месту устранения неполадки и т.п.).
- 5.12.** Собственник и иные лица несут материальную ответственность за неисполнение п.3.3.11., п.3.3.13, п.3.3.15., п.3.3.17. настоящего договора, в сумме причиненного ущерба общему имуществу многоквартирного дома.

6. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и(или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт о нарушении условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Собственник или лицо, пользующееся жилым помещением на законных основаниях обязан уведомить о фактах нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и(или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме письменно (с уведомлением) Управляющую организацию об этом, с согласованием времени и места составления акта о нарушении условий настоящего договора.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий 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 этом Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) поврежденных имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ И КОНТРОЛЯ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

7.1 Управляющая организация по письменным и электронным запросам, направляемые на юридический адрес или официальную электронную почту управляющей организации, представляет собственникам и пользователям помещений:

- информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работах, размере платы, а также иную обязательную к раскрытию информации. Если запрашиваемая информация относится к обязательной для раскрытия на информационных стендах, ГИС ЖКХ, то собственнику или пользователю помещения в письменном ответе указывается место размещения запрашиваемой информации в предусмотренном законодательстве сроки;

- копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью, имуществу собственника или общему имуществу – в течение трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения);

- копию акта о нарушении качества или превышении установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ – в течение трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения).

7.2. Срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам не связанным с раскрытием информации, указанной в п.31,32,34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. №416, составляет не более 10 рабочих дней. Со дня получения управляющей организацией соответствующего запроса (обращения).

7.3 Управляющая организация обязано организовать и вести личный прием собственников и пользователей помещений по вопросам, касающихся управления многоквартирным домом, не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса и участков управляющей организации в установленные часы приема. График приема граждан и юридических лиц размещен на информационных стендах расположенных на первых этажах подъезда дома. Запись на прием осуществляется по телефону или электронной почте ukservis18@mail.ru

7.4 Контроль за выполнением Управляющей организации ее обязательств по настоящему Договору осуществляется собственниками помещения и(или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями раздела 6 настоящего Договора;

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

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

7.5 Уполномоченный представитель собственников помещений Многоквартирного дома вправе от лица всех собственников согласовывать сметы ремонтных работ по общему имуществу, подписывать акты выполненных работ, согласовывать акты технических осмотров.

7.6 Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования

составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

8 ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1 В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», собственник помещения МКД дает согласие на обработку своих персональных данных.

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

9 ФОРС-МАЖОР

9.1 Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей компании необходимых денежных средств.

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

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

10 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1 Настоящий договор вступает в действие после утверждения настоящего договора общим собранием собственников но не ранее включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта РФ.

10.2 Договор заключен сроком на три года.

10.3 Договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами, утвержденному общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) при невыполнении условий Договора Управляющей организацией, под которым понимаются случаи, при которых Управляющая организация:

-не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 2 месяцев с даты, указанной в п. 3.1.1., в случае включения многоквартирного дома в реестр лицензиата.

2) введения в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства.

В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается соответственно расторгнутым по истечении шестидесяти календарных дней с момента получения управляющей организацией соответствующего уведомления от собственников, подписанного уполномоченным на общем собрании на то собственником.

Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных настоящим пунктом Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через шестьдесят дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

10.4. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского Кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей компанией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей компании. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

б) обязана в течение 10 дней после прекращения действия Договора передать техническую документацию, (согласно Приказа Министерства строительства, архитектуры и жилищной политики УР от 30.01.2008 г. № 16) и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному

потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома.

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

10.5. Настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях неограниченное количество раз, какие были предусмотрены Договором, если за шестьдесят календарных дней до окончания его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

1. Управляющая организация:

ООО «УК ЖК-Сервис» ИНН 1841032355

КПП 184101001 ОГРН 1131841001995

427000 УР, с.Завьялово, ул. Калинина, д. 33а

р/с 40702810968000003883 Отделение № 8618 Сбербанк России г. Ижевск

к/с 30101810400000000601 БИК 049401601

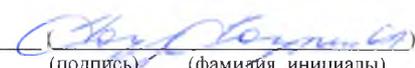
Директор  / Феофилактов В.В./

2. Собственник(и):

Собственник



телефон _____


(подпись) (фамилия, инициалы)

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Полный перечень коммунальных услуг на прямых договорах.

ООО «УК ЖК-сервис»

М.П.

Собственник(-и)



Структура платы и перечень работ за содержание и обслуживание мест общего пользования за 1 месяц МКД № 12 с.

Октябрьский

I.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки) многоквартирного дома				
1.	<i>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</i>		0,196	470,60	5 647,20
1.1.	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам	2 раза в год	0,065	156,07	1 872,84
1.2.	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундамента	2 раза в год	0,045	108,05	1 296,60
1.3.	при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения свойств конструкций	2 раза в год	0,022	52,82	633,84
1.4.	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента	2 раза в год	0,065	156,07	1 872,84
2.	<i>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</i>		0,101	242,50	2 910,00
2.1.	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	2 раза в год	0,034	81,63	979,56
2.2.	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	2 раза в год	0,034	81,63	979,56
2.3.	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них	2 раза в год	0,033	79,23	950,76
3.	<i>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:</i>		0,160	384,16	4 609,92
3.1.	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	2 раза в год	0,128	307,33	3 687,96
3.2.	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации	2 раза в год	0,032	76,83	921,96
4.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:</i>		0,153	367,35	4 408,20
4.1.	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	2 раза в год	0,046	110,45	1 325,40
4.2.	выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов	2 раза в год	0,046	110,45	1 325,40
4.3.	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	2 раза в год	0,046	110,45	1 325,40
4.4.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	2 раза в год	0,015	36,02	432,24
5.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирного дома:</i>		0,133	319,33	3 831,96
5.1.	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали	2 раза в год	0,045	108,05	1 296,60
5.2.	выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами	2 раза в год	0,044	105,64	1 267,68
5.3.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	По мере необходимости	0,044	105,64	1 267,68
6.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома:</i>		0,209	501,81	6 021,72
6.1.	проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год	0,056	134,46	1 613,52
6.2.	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	2 раза в год	0,010	24,01	288,12

6.3.	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водопримных воронок внутреннего водостока	2 раза в год	0,010	24,01	288,12
6.4.	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	2 раза в год	0,010	24,01	288,12
6.5.	осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий	2 раза в год	0,010	24,01	288,12
6.6.	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	2 раза в год	0,027	64,83	777,96
6.7.	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи		0,027	64,83	777,96
6.8.	проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов, частичная окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	2 раза в год	0,010	24,01	288,12
6.9.	проверка насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель	2 раза в год	0,010	24,01	288,12
6.10.	проверка антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	2 раза в год	0,010	24,01	288,12
6.11.	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	По мере необходимости	0,029	69,63	835,56
7.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:</i>		0,073	175,27	2 103,24
7.1.	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	2 раза в год	0,024	57,62	691,44
7.2.	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами	2 раза в год	0,024	57,62	691,44
7.3.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	По мере необходимости	0,025	60,03	720,36
8.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома:</i>		0,125	300,13	3 601,56
8.1.	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	2 раза в год	0,021	50,42	605,04
8.2.	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	2 раза в год	0,021	50,42	605,04
8.3.	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	2 раза в год	0,021	50,42	605,04
8.4.	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раза в год	0,021	50,42	605,04
8.5.	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	2 раза в год	0,020	48,02	576,24
8.6.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	По мере необходимости	0,021	50,42	605,04
9.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме:</i>		0,117	280,92	3 371,04
9.1.	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	2 раза в год	0,047	112,85	1 354,20
9.2.	проверка звукоизоляции и огнезащиты	2 раза в год	0,047	112,85	1 354,20
9.3.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости)		0,023	55,22	662,64
10.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений в рамках средств собственников</i>	2 раза в год	0,237	569,04	6 828,48

11.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</i>		0,421	1 010,82	12 129,84
11.1.	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	2 раза в год	0,337	809,14	9 709,68
11.2.	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	По мере необходимости	0,084	201,68	2 420,16
II.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			-	-
12.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:</i>		0,279	669,88	8 038,56
12.1.	проверка работоспособности системы вентиляции, устранение мелких засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена	3 раза в год	0,223	535,42	6 425,04
12.2.	контроль состояния антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	3 раза в год	0,042	100,84	1 210,08
12.3.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	По мере необходимости	0,014	33,61	403,32
13.	<i>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:</i>		1,202	2 886,00	34 632,00
13.1.	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах и каналах)	2 раза в год	0,841	2 019,24	24 230,88
13.2.	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем, ежемесячное снятие показаний общедомовых приборов учета холодного водоснабжения	постоянно	0,036	86,44	1 037,28
13.3.	контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	2 раза в год	0,072	172,87	2 074,44
13.4.	восстановление работоспособности (ремонт) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	По мере необходимости	0,060	144,06	1 728,72
13.5.	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	2 раза в год	0,108	259,31	3 111,72
13.6.	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем	2 раза в год	0,036	86,44	1 037,28
13.7.	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	2 раза в год	0,024	57,62	691,44
13.8.	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раза в год	0,024	57,62	691,44
14.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме:</i>		0,558	1 339,76	16 077,12
14.1.	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	2 раз в год	0,279	669,88	8 038,56
14.2.	удаление воздуха из системы отопления	1 раз в год	0,112	268,91	3 226,92
14.3.	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	0,167	400,97	4 811,64
15.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования:</i>		0,520	1 248,52	14 982,24
15.1.	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в 3 года	0,026	62,43	749,16
15.2.	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в 6 месяцев	0,078	187,28	2 247,36
15.3.	техническое обслуживание и ремонт силовых установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, снятие показаний общедомовых приборов учета	ежемесячно	0,416	998,82	11 985,84
16.	<i>Техническое обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования в МКД</i>	1 раз в год	по факту проведен	#ЗНАЧ!	
III.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме			-	-

16.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		2,100	5 042,10	60 505,20
16.1.	сухая и влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей	3 раза в неделю	1,470	3 529,47	42 353,64
16.2.	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в месяц	0,189	453,79	5 445,48
16.3.	мытьё окон	2 раза в год	0,378	907,58	10 890,96
16.4.	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в месяц	0,063	151,26	1 815,12
17.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория):		3,243	7 786,44	93 437,28
17.1.	<i>в холодный период года:</i> сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	постоянно	0,348	835,55	10 026,60
17.2.	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	постоянно	0,348	835,55	10 026,60
17.3.	очистка придомовой территории от наледи и льда механизированным способом	2 раза в год	0,970	2 328,97	27 947,64
17.4.	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	ежедневно	0,116	278,52	3 342,24
17.5.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	ежедневно	0,116	278,52	3 342,24
	<i>в теплый период года:</i>				
17.6.	подметание и уборка придомовой территории	ежедневно	1,044	2 506,64	30 079,68
17.7.	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	ежедневно	0,116	278,52	3 342,24
17.8.	уборка и выкашивание газонов	1 раз в сезон	0,162	388,96	4 667,52
17.9.	прочистка ливневой канализации	1 раз в год	0,023	55,22	662,64
18.	Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных)	постоянно	0,240	576,24	6 914,88
19.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	Немедленно, в минимально допустимые сроки	1,000	2 401,00	28 812,00
IV.	Плата за услуги и работы по управлению МКД		2,000	4 802,00	57 624,00
V.	Обслуживание теплосчетчика		0,833	2 000,03	24 000,36
	Всего		13,38	32 125,38	385 504,56
VI.	Текущий ремонт		3,00	7 203,00	86 436,00
VII.	ИТОГО:		16,38		

ООО "УК ЖК-сервис"

Теофилактов В.В.

Собственник

(подпись)

АКТ
технического состояния жилого дома в пределах
эксплуатационной ответственности
ул. _____

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки _____
 Материал стен _____
 Число этажей _____
 Наличие подвала или полуподвала _____
 Чердак _____
 Стоимость строения (восстановительная) -----тыс. руб.
 Износ -----руб., или 50 %
 Общая площадь помещений _____
 В том числе:
 Жилая _____ кв. м.
 Кол-во квартир _____, комнат _____
 Съёмщиков жилых помещений (кол-во) -----, жильцов -----
 Торговые помещения -----кв. м, производственные ----- кв. м
 Учреждения ----- кв. м, склады ----- кв. м
 Гаражи ----- кв. м, встроенные ----- кв. м
 Прочие -----кв. м
 Подсобные постройки
 Прачечные (отдельно стоящие) ----- кв. м и др. -----

2. Конструкции (результат осмотра)

Число зданий и конструкций	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Фундаменты		
Стены		
Фасады, цоколь		
В том числе:		
Балконы		
Карнизы		
Водоотводящие устройства		
Кровля		
Перекрытия в подъездах		
Полы в подъездах		
Окна		
Двери		
Лестничные марши		
Печи и очаги		
Благоустройство: Отмостки и тротуары		
Покрытие дорожных территорий		
Заборы, ограды		
Ворота		
Зеленые насаждения		

3. Инженерное оборудование (результат осмотра)

Виды оборудования	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Центральное отопление		
Радиаторы		
Горячее водоснабжение		
Приборы		
Бойлеры		
Наличие транзитных трасс		
Сети		
Водопровод		
Приборы		
Наличие повысительных насосов		
Сети		
Канализация		
Приборы		
Наличие внутридомовой ливневой канализации		
Сети		
Электрооборудование		
Сети		
Осветительные точки		
Электродвигатели		
Лифты		
Прочее инженерное оборудование		

Заключение:

Управляющая организация:

Собственники

_____ /

_____/ /
 _____/ /
 _____/ /

М.П.