

Договор № ОП8/____
управления многоквартирным домом
по адресу: Ур. Завьяловский район, с. Омтевроский, д. 8

с. Завьялово

"10" сентября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Жилищно-коммунальный сервис» (ООО «УК ЖК-Сервис»), именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Феофилактова Владислава Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

1 собственник	Ф.И.О. гражданина*	<u>Виталий Александрович Вяземский</u>
	Адрес	<u>Ур. Завьяловский район, Омтевроский, ул. Томская д. 8</u>
	№, серия документа, подтверждающего право собственности	<u>18АБ 922015</u>
	Наименование органа, выдавшего документы.	<u>Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ур</u>
	Площадь помещения, кв.м.	<u>45,3</u>
	Доля в собственности	<u>1</u>
2 собственник	Ф.И.О. гражданина*	
	Адрес	
	№, серия документа, подтверждающего право собственности	
	Наименование органа, выдавшего документы.	
	Площадь помещения, кв.м.	
	Доля в собственности	
3 собственник	Ф.И.О. гражданина*	
	Адрес	
	№, серия документа, подтверждающего право собственности.	
	Наименование органа, выдавшего документы.	
	Площадь помещения, кв.м.	
	Доля в собственности	

* перечисляются все собственники данного помещения, имеющие документ о собственности

являющ _____ собственником(ами) (далее – «Собственник», «Собственники»), помещения, 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 протоколом, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Удмуртской Республики.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия настоящего Договора за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, 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 структуре содержания и периодичностью оказания услуг (Приложение №2).

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации
- 3.1.2. Оказывать Собственнику услуги по управлению, содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в объёме 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).
- Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 3.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, при наличии вины Управляющей организации.
- 3.1.4. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от собственника (ов) и пользующихся его Помещением (ями) в многоквартирном доме лиц заявки по телефонам **62-00-76**, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором. На общем имуществе многоквартирного дома – за счет средств управляющей организации в счет платы по настоящему договору, на имуществе собственника – за счет средств собственника помещения. Разместить в доступных местах, для собственников, либо в платежных документах телефоны аварийной и диспетчерской служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно.
- 3.1.5. Вести учет произведенных работ и оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.1.6. 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 Законодательством РФ, вести учет устранения указанных недостатков.
- 3.1.7. Информировать Собственника и пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме лиц путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома:
- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг – не позднее, чем за 3 суток до начала перерыва,
 - о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже предусмотренного Приложением № 3 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором – в течение одних суток с момента обнаружения недостатков.
- 3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги.
- 3.1.9. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:
- а) уведомить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания) исполнения;
 - б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки (при этом срок устранения недостатка не может превышать сроки исполнения работ).
- 3.1.10. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.
- 3.1.11. Выдавать Собственнику платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до **05 числа месяца**, следующего за оплачиваемым месяцем. В случае изменения размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать Собственника, путем размещения информации на информационном стенде.
- 3.1.12. По просьбе Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).
- 3.1.13. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 3.1.14. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета. Работы по приемке и установке узла учета осуществляются собственнику на платной основе, которые не установлены в тарифе на содержание жилого многоквартирного дома.
- 3.1.15. Не позднее двух дней до проведения работ внутри помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением(ями) в Многоквартирном доме, время доступа в помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику уведомление о необходимости проведения

работ внутри Помещения(й).

3.1.16. Осуществить планирование работ по ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния, в объеме и в сроки, утвержденные общим собранием собственников. При необходимости направлять Собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.17. Предоставлять Собственнику ежегодный отчет о выполнении Договора согласно действующего законодательства РФ. Отчет представляется устно на общем собрании Собственников с занесением основных результатов выполнения Договора в протокол собрания. Протокол собрания или отчет размещаются на доступном месте для собственников. В отчете указывается:

а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от собственников помещений в многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением Многоквартирным домом;

б) соответствие фактических объемов, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно перечню и размеру платы, указанным в приложениях № 2 к настоящему Договору;

в) список должников, несвоевременно и(или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления Собственнику отчета о выполнении Договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

г) количество обращений, и принятые меры по устранению недостатков.

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 договоры на право пользования общим имуществом в многоквартирном доме, 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) другие поручения.

3.1.19. Управляющая организация в рамках выполнения договора имеет право производить самостоятельно или с привлечением платежных агентов обработку персональных данных собственником и нанимателей жилых помещений, в том числе при осуществлении услуг по сбору, начислению денежных средств и ведению лицевых счетов собственников помещений с соблюдением конфиденциальности и требования законодательства РФ.

3.1.20. Осуществлять целевые сборы денежных средств по решению общего собрания Собственников, в целях выполнения отдельных видов работ не входящих в перечень предоставления услуг по содержанию дома.

3.1.21. Производить перерасчет объемов потребленных коммунальных ресурсов в связи с непредставлением или некачественным предоставлением и корректировать размер оплаты за содержание и ремонт в соответствии с выполненными работами.

3.1.22. Обеспечить возможность собственникам осуществлять контроль исполнения обязанностей Управляющей компании.

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, по согласованию Председателя Совета дома.

3.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и(или) неполной оплатой.

3.2.3. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").

3.2.4. В случае неуплаты в установленные сроки коммунальных платежей управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании задолженности, пеней и судебных расходов, понесенных при обращении в суд.

3.2.5. Приостанавливать подготовку требуемых собственником документов при наличии задолженности более двух месяцев по оплате за жилищные услуги.

3.2.6. Производить расчет платы за коммунальную услугу по тарифам, утвержденным Постановлениями Региональной энергетической комиссии УР (РЭК УР).

3.2.7. Производить расчёт платы за коммунальную услугу «**по среднему**» в случае непредставления потребителем показаний индивидуального прибора учёта начиная с расчётного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учёта до расчётного периода (включительно), за который потребитель представил показания прибора учёта, **но не более 6 расчётных периодов подряд** (п.59 (Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").

3.2.8. Производить расчёт платы за коммунальную услугу «**исходя из нормативов потребления**» по истечении **6 расчётных периодов подряд**, за которые не были представлены потребителем показания индивидуального прибора учёта (п.60 (Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").

3.2.9. Представлять интересы Собственников в судах Российской Федерации и органах власти в случаях выявления нарушений правил использования общего имущества многоквартирного дома.

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

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (ч.1 ст.153 Жилищного кодекса РФ).

3.3.2. Нести солидарную (совместную) ответственность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги с проживающими в жилом помещении (с ч. 1 ст. 292 ГК РФ и ч. 3 ст. 31 и 69 Жилищного кодекса РФ)

3.3.3. При временном неиспользовании помещения(й) для проживания более 10 дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в Помещение(я).

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить без согласования с Управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

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

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

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

е) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и(или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

ж) обеспечивать доступ к общему имуществу, в т.ч. к общедомовым инженерным коммуникациям, при проведении плановых осмотров, при возникновении аварийных ситуаций и при проведении ремонтных работ.

з) без решения общего собрания собственников не устраивать складские помещения в технических подвалах жилого дома.

и) соблюдать правила проживания в многоквартирном доме (не курить на лестничных площадках, соблюдать правила содержания животных, соблюдать чистоту и порядок).

и) соблюдать действующее законодательство РФ;

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении. Так же в течение трёх дней предоставлять сведения о количестве проживающих при сдаче помещения в аренду(наём).

3.3.6. 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.

3.3.7. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.8. Ежемесячно с 20 до 25 числа предоставлять по тел. 62-00-76 показания индивидуального приборов учёта ХВС, электричества.

3.3.9. При внесении записи в Акт технического состояния дома, в результате проведения весенне-осенних осмотров проводимых в плановом порядке Управляющей организации о требовании проведения текущего и капитального ремонта, собственник обязан в разумные сроки инициировать общее собрание собственников дома с постановкой вопроса о сроках и финансировании требуемых работ, оформить решение протокола и вручить представителю управляющей организации. В случае бездействия или принятия решения о несогласии финансирования и проведения требуемого текущего или капитального ремонта Управляющая организация не несет материальной ответственности за возможный ущерб причиненный собственнику (нанимателю), а так же за возникновение неблагоприятных последствий собственнику.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

участвовать в плановых осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;

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

знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

3.4.2. Привлекать за свой счёт для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы:

а) 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;

б) за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в случае .

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 в период действия Договора.

4.2. 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. Перечень и стоимость оказываемых услуг и (или) выполняемых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, устанавливается ежегодно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложения Управляющей организации.

4.4. Подтверждением оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома является оформленный Акт в соответствии с Приказом Министерства строительства и коммунального хозяйства № 761 от 26.10.2015г. (Приложение № 4).

Акт выполненных работ подписывает Председатель совета дома.

В случае отсутствия Председателя совета дома, подписывает один из членов совета дома.

В случае отсутствия Председателя совета дома, членов совета дома, акт подписывается двумя собственниками дома.

4.5. Управляющая организация за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора вносит предложения по изменению перечней, указанных в приложении к настоящему Договору, а также структуру расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Указанная структура является основанием для изменения на следующий отчетный период размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, 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 измененным и принятым собственниками в соответствии с предложениями Управляющей организации.

4.6. 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)

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.

4.7. В платежном документе, выставленном 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;

6) 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.

4.8. 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.

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

4.10. Собственник вправе осуществить предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

4.11. 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.

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 Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. В случае несанкционированного подключения лиц, пользующихся помещением(ями) в Многоквартирном доме, к внутридомовой инженерной системе, виновная сторона обязана незамедлительно уплатить Управляющей организации соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из тарифа действующего на день выявления нарушения.

5.4. При неисполнении Собственником помещения п.3.3.4. договора расходы по возмещению ущерба, причиненного третьим лицам, общему имуществу, возлагаются на Собственника.

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом(ых) Помещении(ях) Собственника лиц, не зарегистрированных по адресу проживания, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе доначислить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с учётом фактического срока проживания и количества проживающих лиц.

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 нарушения 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.

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) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления

7.1. 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 (совет дома), 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;

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.

7.2. 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.

7.3. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества производится Управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями.

8. Особые условия

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 по заявлению одной из сторон.

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение настоящего Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор считается заключенным на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, со дня его подписания любым из собственников помещений в многоквартирном доме.

10.2. Договор заключен на 2 года. Если до момента окончания, срока договора не последовало письменное уведомление, одной из сторон о расторжении договора, договор считается пролонгированный на тех же условиях на следующие два года.

10.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством и положениями настоящего Договора. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

10.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке управляющей организацией если собственник не выполняет или грубо нарушает условия настоящего договора и действующего законодательства РФ.

10.5. В случае досрочного расторжения Договора Стороны обязаны произвести взаимные расчёты по возмещению понесённых сторонами расходов в течении 30 после до предполагаемой даты расторжения.

10.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

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

10.8. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

10.9. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

Приложения: Приложение № 1. Перечень коммунальных услуг.

Приложения № 2. Структура платы и перечень работ за содержание мест общего пользования за 1 месяц МКД.

Приложения № 3. Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности.

Приложения №4. Акт выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

10. Реквизиты сторон

1. Управляющая организация:

ООО «УК ЖК-Сервис»
ИНН 1841032355 КПП 184101001 ОГРН 1131841001995
427000 УР, с. Завьядово, ул. Калинина, д. 33а
р/с 40702810968000003883 Отделение № 8618 Сбербанка России г. Ижевск
к/с 30101810400000000601 БИК 049401601

Директор _____ / Феофилактов В.В./



2. Собственник(и):

1. Собственник (представитель собственника):	
<i>Иванов Александр Иванович</i> (ф.и.о. собственника)	
Паспортные данные (для Собственников граждан):	
паспорт серии _____ № _____	выдан: (когда) _____, (кем) _____
телефон _____	<i>Иванов АИ</i> (подпись) (фамилия, инициалы)
2. Собственник (представитель собственника):	
(ф.и.о. собственника)	
Паспортные данные (для Собственников граждан):	
паспорт серии _____ № _____	выдан: (когда) _____, (кем) _____
телефон _____	(подпись) (фамилия, инициалы)
3. Собственник (представитель собственника):	
(ф.и.о. собственника)	
Паспортные данные (для Собственников граждан):	
паспорт серии _____ № _____	выдан: (когда) _____, (кем) _____
телефон _____	(подпись) (фамилия, инициалы)

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

I. Холодное водоснабжение

1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года
2. Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам

II. Горячее водоснабжение

1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года (при наличии технической возможности).
2. Обеспечение температуры горячей воды в точке забора в соответствии с действующим законодательством РФ.
3. Постоянное соответствие состава и свойства горячей воды санитарным нормам и правилам.
4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора в соответствии с действующим законодательством.

III. Водоотведение

1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.

IV. Электроснабжение

1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года.
2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартом

VI. Отопление

1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода.
2. Обеспечение температуры воздуха в жилых помещениях – не ниже +18 град. (в угловых комнатах- +20 град. С).
3. Давление во внутридомовой системе отопления в соответствии с действующим законодательством.

Директор:

М.П.



Феофилактов В.В.

Собственник:

Владимир Александрович

Председатель собрания _____ / _____ /

Секретарь собрания _____ / _____ /

Структура платы и перечень работ за содержание и обслуживание мест общего пользования и общедомового имущества за 1 месяц МКД № 8 ул. Полесская с. Октябрьский, Завьяловского района

№ п/п	Перечень выполняемых работ, оказываемых услуг	Размер платы, руб. за 1 кв. м.
1.	Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования, в том числе:	2,25
1.1.	Обслуживание системы ХВС, ГВС, отопления в т.ч.:	Периодичность:
1.1.1.	Техническое обслуживание трубопроводов и ревизия запорно-регулирующей арматуры, промывка и опрессовка систем. Сдача на поверку, замена вышедших из строя, манометров.	1 раз в год
1.1.2.	Проведение технического осмотра систем ХВС, ГВС, отопления	1 раз в месяц
1.1.3.	Ремонт, замена вышедшего из строя, оборудования систем ХВС, ГВС, отопления	По мере необходимости
1.1.4.	Гидравлическое испытание и промывка системы центрального отопления	1 раз в год перед отопительным сезоном
1.1.5.	Снятие показаний общедомовых групп учета по воде	1 раз в месяц
1.2.	Обслуживание и ремонт системы водоотведения в т.ч.:	Периодичность:
1.2.1.	Ликвидация засоров канализационных труб	По мере необходимости
1.2.2.	Проведение технического осмотра системы водоотведения	1 раз в месяц
1.2.3.	Устранение переломов канализационных труб, замена неисправных муфт, небольших участков труб – до 1 м.	По мере необходимости
1.3.	Обслуживание и ремонт электрооборудования в т.ч.:	Периодичность:
1.3.1.	Ревизия поэтажных щитков и ВРУ (с зачисткой контактных поверхностей, заменой кабельных наконечников, подтяжкой клеммников, проверка соединений с заземлением, удаление пыли)	1 раз в год
1.3.2.	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, щитков поэтажных, щитов электрощитовой. Обеспечение в исправном состоянии освещения входных групп, лестничных площадок и технических помещений.	Постоянно
1.3.3.	Проведение визуального осмотра щитков поэтажных, щитов электрощитовой, ВРУ на предмет окисления, подгорания проводов, предохранителей, разъединителей в местах соединения.	1 раз в месяц
1.3.4.	Электроизмерительные работы	По мере необходимости
1.3.5.	Снятие показаний общедомовых, индивидуальных электросчетчиков	1 раз в месяц
2.	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилого здания и придомовой территории, в том числе:	3,26
2.1.	Уборка мест общего пользования (подъездов), в т.ч.:	Периодичность:
2.1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	5 раз в неделю
2.1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю
2.1.3.	Протирка почтовых ящиков и перил	2 раза в месяц
2.1.4.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов.	2 раза в месяц
2.1.5.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
2.1.6.	Обметание пыли с потолков	2 раза в год
2.1.7.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств.	2 раза в год
2.1.8.	Отчистка входной группы и досок объявлений от не актуальной информации.	По мере необходимости
2.1.9.	Мытье окон в подъезде	1 раз в год
2.2.	Содержание придомовой территории, в т.ч.:	Периодичность:
2.2.1.	Подметание асфальтированной придомовой территории	Лето / 5 раз в неделю
2.2.2.	Уборка площадки перед входными группами, подметание со ступеней и площадок	Лето / 5 раз в неделю

№ п/п	Перечень выполняемых работ, оказываемых услуг	Размер платы, руб. за 1 кв. м.	
2.2.3.	Покос травы, уход за газоном и отмосткой.	Лето / по мере необходимости	
2.2.4.	Подметание свежесвыпавшего снега толщиной до 2 см; Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Зима / по мере необходимости	
2.2.5.	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами; Отчистка территории от наледи и льда	Зима / по мере необходимости	
2.2.6.	Подметание территории в дни без снегопада; Сдвигание свежее выпавшего снега в дни сильных снегопадов	Зима / по мере необходимости	
2.2.7.	Очистка урн и контейнерных площадок от мусора	5 раз в неделю	
2.2.8.	Уборка крупногабаритного мусора	По мере необходимости	
2.2.9.	Механизированная уборка придомовой территории (спецтехника в зимний период)	Зима / по мере необходимости	
3.	Обслуживание общестроительных конструкций (кровля, оконные проёмы, МОП, стены, отмостки и др.), в том числе:	1,23	
3.1.	Профилактический осмотр и контроль за состоянием наружного фасада МКД	2 раза в год	
3.2.	Очистка отмосток от снега при подготовке к сезонной эксплуатации.	По мере необходимости	
3.3.	Техническое обслуживание слуховых окон и продухов в подвальных помещениях	2 раза в год зима/лето	
3.4.	Дератизация и дезинфекция в подвалах	По мере необходимости	
3.5.	Контроль и ремонт за подвальными и чердачными дверями	Постоянно	
3.6.	Подготовка входной группы к сезонной эксплуатации (плотность прилегания входных дверей, ремонт доводчиков, пружин и т.д.)	1 раз в год перед отопительным сезоном	
3.7.	Штукатурно-малярные работы	По мере необходимости	
3.8.	Технический осмотр чердака, кровли и устранение текущих неисправностей	2 раза в год	
3.9.	Контроль и ремонт за оконными проемами в МОП	Постоянно	
3.10.	Проверка работоспособности вентиляционных каналов	2 раза в год	
3.11.	Столярно-плотницкие работы	По мере необходимости	
4.	Перечень работ по обслуживанию газовой котельной:	3,82	
4.1	Техническое обслуживание КИП и А (контрольно-измерительных приборов и автоматики)	1 раз в месяц	
4.2	Снятие показаний отчетов по газу, воде, тепловой энергии	1 раз в месяц	
4.3	Техническое обслуживание системы отопления, горячего водоснабжения, газопроводов	1 раз в год	
4.4	Техническое обслуживание вентиляции и дымоходов (проверка наличия тяги, осмотр)	2 раза в год	
4.5	Текущий ремонт газового оборудования и теплоэнергетического оборудования, в т.ч.:	1 раз в год	
4.6	Опрессовка газопровода, ревизия газогорелочных устройств, наладка.		
4.7	Ревизия запорной арматуры.		
4.8	Промывка котлов, теплообменников		
4.9	Опрессовка котла и трубопроводов котельной.		
4.10	Ревизия насосов, фильтров, химводоподготовки, запорной арматуры.		
4.11	Демонтаж, монтаж средств измерения.	1 раз в год	
4.12	Текущий ремонт системы отопления, в т.ч.:		
4.13	Опрессовка системы отопления.		
4.14	Промывка системы отопления		
4.15	Мелкий ремонт оборудования котельной		
5.	Перечень работ по содержанию и ремонту лифта:	2,10	
5.1.	Осмотр, техническое обслуживание и ремонт лифта	1 раз в год, ремонт по мере необходимости	
5.2.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта	Постоянно	
5.3.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	Постоянно	
5.4.	Проведение технического освидетельствования лифта, в том числе после замены элементов оборудования	По тех. регламенту, не менее 1 раз в год	
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропровода	постоянно	0,70
7.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно	0,90
8.	Управление многоквартирным домом	постоянно	2,00
9.	Организация вывоза ТКО	ежедневно	1,32
Итого содержание:		за 1 месяц	17,58

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

_____ 201_ г.

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		

УТВЕРЖДЕНО
приказом Министерства строительства и
жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
От 26.10.2015 № 761/пр

АКТ № ____

Выполненных работ по содержанию общего имущества многоквартирном доме.

_____ " ____ " _____ 20__ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____, ул. _____, именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице _____, являющегося собственником квартиры № _____, находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании протокола решения общего собрания собственников № _____ от _____ 20__ г., с одной стороны, и _____, именуемая в дальнейшем "Исполнитель", в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (указать нужное) № _____ от " ____ " _____ 20__ г. (далее - "Договор") услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № _____, расположенном по адресу: _____, ул. _____, д. _____:

Наименование работ	Периодичность выполнения работ	Единица измерения работы.	Стоимость выполненной работы за единицу	Цена выполненной работы в рублях.

2. Всего за период с " ____ " _____ 20__ г. по " ____ " _____ 20__ г. выполнено работ на сумму: _____ (_____) рублей _____ коп.

3. Работы и услуги выполнены полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по Договору Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную силу, и хранится по одному у каждой Стороны, подписавшей настоящий Акт.

Подписи Сторон:

Исполнитель – _____

Заказчик – _____

Директор



Феофилактов В.В.