

Проект договора управления многоквартирным домом

с. Завьялово

« ____ » _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Жилищно-коммунальный сервис», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Феофилактова Владислава Владимировича, действующего на основании Устава с одной стороны и _____

(Ф.И.О.)

являющегося собственником помещения (на праве общей долевой собственности), общей площадью _____ кв.м. на _____ этаже по адресу: с. Завьялово ул. Нагорная многоквартирный дом № 36 кв. _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», на основании свидетельства о регистрации права собственности № _____ от « ____ » _____ г., с другой стороны, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор).

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях в многоквартирном доме, безопасного состояния многоквартирного дома, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, соответствия потребительских характеристик многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федерации.

Настоящий договор заключен в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ на основании протокола № 2 от 03.05.2018 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 36, ул. Нагорная, с. Завьялово

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённые постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила содержания общего имущества), 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, от 13.08.2006 № 491, Правилами пользования жилыми помещениями, утверждённые постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённые Госстроем Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 и другими подзаконными нормативными актами Российской Федерации, положениями законодательства Российской Федерации, методическими указаниями, инструкциями и разъяснениями Минрегиона Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы в определённых объёмах по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: с. Завьялово, ул. Нагорная, д. 36, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме и пользующимся в этом доме иным лицам, в определённых объёмах и сроки и осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании и платежи по коммунальным услугам в порядке, установленном настоящим Договором.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме в целях выполнения обязанности по его содержанию определяется собственниками на общем собрании, руководствуясь ст.36 Жилищного кодекса РФ. Состав общего имущества и перечень работ по его содержанию и ремонту в пределах эксплуатационной ответственности указаны в Приложениях №1 и №2 к настоящему Договору, которые являются неотъемлемой частью договора.

3. Права и обязанности сторон

3.1 Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и перечнем работ, указанных в протоколе №2 от 03.05.2018 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 36, ул. Нагорная, с. Завьялово.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию, капитального и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. От своего имени и за свой счёт заключать в интересах собственников помещений в многоквартирном доме с организациями коммунального комплекса договора на снабжение коммунальными ресурсами и приём бытовых стоков, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг собственнику(ам) и лицам, пользующимся помещением(ями), в объёмах и качеством, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора.

3.1.5. Систематически проводить плановые технические осмотры многоквартирного дома два раза в год при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды и корректировать базы данных, отражающих состояние дома. Акты осмотров подписываются председателем Совета многоквартирного дома, по результатам осмотров разрабатываются мероприятия по устранению выявленных недостатков.

3.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах собранных денежных средств по дому. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Приложением № 2 к настоящему Договору.

3.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества в объёме, соответствующем установленным нормативам потребления.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно диспетчерское обслуживание дома и устранять причины и последствия аварийных ситуаций-заливов,засоров,стояков канализации,остановки лифтов (при их наличии), отключения электричества и других аналогичных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью жильцов, порче их имущества.

3.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и лиц, пользующихся его помещением, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. в установленные для этого сроки. Давать мотивированный ответ собственнику по сути его обращения в течение 10 рабочих дней с момента поступления обращения.

3.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

3.1.11. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 5 числа следующего месяца.

3.1.12. Производить сбор платежей, установленных в п. 4.1. Договора.

3.1.13. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключённых Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.14. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб путём периодического размещения в платёжных документах и в подъездах многоквартирного дома.

3.1.15. По требованию собственника в течение 10 календарных дней выдавать справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы, выписки из финансового лицевого счета и/или выписки из домовой книги выдаются в день обращения

3.1.16. Открыть лицевые счета на многоквартирный дом с целью контроля и информации о выполненных работах и предоставленных услугах, начисленных и собранных денежных средств за расчётный период с жильцов дома. Данную информацию размещать на сайте управляющей компании.

3.1.17. Предоставлять отчёт о выполнении Договора управления за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом. Отчёт представляется в письменном виде Председателю совета многоквартирного дома. В отчёте указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.18. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года при заключении его на срок более года), к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы на содержание и ремонт общего имуществасобственника на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и предложения в виде годового плана по содержанию и ремонту общего имущества МКД на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение общего собрания собственников помещений.

3.1.19. Вести учёт фактически выполняемых работ по содержанию жилфонда с оформлением двухсторонних актов до 15-го числа следующего месяца.

3.2. Управляющая компания вправе

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника предварительно согласовав дату и время проверки.

3.2.3. Организовывать проверку правильности учёта потребления ресурсов согласно показаниям приборов учёта. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчёт размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учёта.

3.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учёта и сохранности пломб.

3.2.5. Прекращать или ограничивать предоставление услуг по Договору в случае наличия у Собственника помещения задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей три ежемесячных размера оплаты, определённых исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг.

3.2.6. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 3.3.3 - 3.3.17 Договора.

3.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесённые к полномочиям Управляющей компании.

3.2.8. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.9. В случае непредставления Собственником до 25 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учёта в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчёт размера оплаты услуг с использованием утверждённых на территории Удмуртской Республики, нормативов потребления с последующим перерасчётом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учёта.

3.2.10. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника (для устранения аварии в помещении Собственника) вызывать Собственника для обеспечения доступа в помещение. В случае неприбытия Собственника или его представителя в течение 48 часов, представитель Управляющей Компании имеет право в присутствии представителя правоохранительных органов вскрывать входную дверь, входить в помещение Собственника и производить работы с последующим закрытием, опломбировкой помещения и составлением соответствующего акта.

3.3. Собственник обязуется

3.3.1. В срок до 10 числа, следующего за истекшим месяцем, оплачивать предоставленные по Договору услуги.

3.3.2. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственника при заключении Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников во всех организациях.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан временно проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником. При отсутствии этих данных все расчёты производятся исходя из нормативной численности проживающих;

- о смене Собственника сообщить Управляющей компании данные нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить

Управляющей компании Договор купли-продажи помещения и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учёта, выполнения необходимых ремонтных работ – в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб – в любое время. В случае необеспечения доступа (отказе в доступе) в помещение или к коммуникациям, ответственность за причинённые убытки возлагаются на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе)

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с управляющей компанией.

3.3.7. Своевременно сообщать управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

3.3.8. Осуществлять установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, а также переустройство и (или) перепланировку жилого помещения требующего внесения изменений в технический паспорт жилого помещения в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, глава 4.

3.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учёта услуг, в том числе не совершать действия, связанные с нарушением пломбировки счётчиков, изменение их местоположения в составе инженерных сетей и демонтаж без согласования с Управляющей компанией.

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учёта. К расчёту оплаты для коммунальных услуг предоставлять данные только проверенных приборов учёта. Если прибор учёта не проверен, объём потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории Удмуртской Республики в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.12. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрических, газовых и других приборов, не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, балконов, лоджий.

3.3.13. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 час. Производить ремонтные работы только с 8.00 до 20.00 час

3.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.15. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учёта.

3.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.3.17. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 3.3.3., 3.3.5., 3.3.6., 3.3.7., 3.3.8., 3.3.9., 3.3.11., 3.3.12., 3.3.15. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счёт дополнительных средств Собственника.

3.3.18. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.4. Собственник имеет право

3.4.1. Знакомиться с условиями договоров и сделок, заключённых и совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора, а также сметами на выполнение работ.

3.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.3. Требовать, в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложениях № 1 и № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающую установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ перерасчёта стоимости за отдельные виды услуг в соответствии с правилами, утверждёнными Правилами содержания общего имущества.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при представлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.4.5. В случае временного отсутствия в течение не менее одного месяца одного (или нескольких) собственников жилого помещения при представлении подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с действующими на территории Удмуртской республики нормативно-правовыми актами перерасчёта размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые по нормативам потребления.

3.4.6. Производить проверку расчётов у Управляющей компании по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, требовать возмещения вреда и убытков в соответствии с законом «О защите прав потребителей» и перерасчёта квартирной платы при снижении качества услуг.

4. Цена и порядок расчётов.

4.1. Собственник помещения производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.);

- содержание общего имущества многоквартирного дома;

- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указанными в Приложении № 2.

4.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учётом предложений Управляющей компании и устанавливается на срок не менее чем один год. Если собственники помещений не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается органом местного самоуправления муниципального образования «Завьяловское» (ст. 158 ЖК РФ). В случае изменения условий оказания услуг и стоимости выполненных работ (изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей) величина стоимости, принятая на общем собрании собственников может индексироваться. Использование

высвобожденных денежных средств на оказание услуг и работ предусмотренных в Приложении № 2 согласовывается с Собственниками многоквартирного дома

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией, исходя из показаний приборов учёта и тарифов установленных органами местного самоуправления. При отсутствии приборов учёта или использовании непроверенных приборов учёта объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории Удмуртской Республики в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.5. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого счета Управляющей компанией счёт-извещения. В выставяемом Управляющей компанией счёте-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определённая в соответствии с п.п. 5.4. Договора.

4.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчёт стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.7. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим для физических и юридических лиц.

4.8. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчёта платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определённых услуг, устанавливаются Управляющей компанией и доводятся до сведения, собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей компанией.

4.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счёт средств Собственников по отдельному Договору с подрядчиками или Управляющей компанией. Решение Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается на общем собрании собственников (допускается проведение его в заочной форме) с учётом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.10. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждённом Правительством Российской Федерации и Удмуртской Республики.

5. Ответственности сторон

5.1. Управляющая компания несёт ответственность за ущерб, причинённый многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причинённого ущерба.

5.2. Управляющая компания не несёт ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине.

5.3. Управляющая компания самостоятельно несёт ответственность по сделкам, совершенным со сторонними организациями.

5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в соответствии

со ст. 332 Гражданского Кодекса РФ размере 1/300 (одной трёхсотой) учётной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счёте, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несёт ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных по месту жительства в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая компания, после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе требовать от Собственника внесения платы за проживающих лиц за коммунальные услуги по нормативам потребления за 6 предшествующих месяцев.

5.7. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключён Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.8. Собственник несёт ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.9. Управляющая компания несёт ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам Удмуртской Республики в соответствии с действующим законодательством.

5.10. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством, устраняет недостатки при наличии технической возможности.

5.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несёт ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Осуществление контроля за исполнением Договора. Порядок регистрации фактов нарушения условий договора и причинения вреда.

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей компании в части оказания услуг и выполнения работ по настоящему Договору осуществляется Собственником помещений многоквартирного дома в лице Совета многоквартирного дома (ст. 161.1 ЖК РФ)

6.1.1. Контроль осуществляется путём:

- проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома (в том числе путём проведения соответствующей экспертизы за счёт средств Собственников);

-участия уполномоченного представителя Собственника в осмотрах общего имущества, в соответствии с плановыми техосмотрами;

-в приёмке всех видов работ;

-подписания актов выполненных работ за прошедший месяц;

-подписания мероприятий по устранению выявленных недостатков при проведении проверок;

-привлечения для контроля качества выполняемых работ специалистов, экспертов

сторонних организаций, имеющих соответствующие разрешительные документы, квалификацию и поручение Собственника, оформленные в письменном виде.

6.2. В случае уклонения Управляющей компании от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственник вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия соответствующего решения, с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей компании.

6.3. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей компании, этого или иного Собственника, по требованию любой из сторон Договора составляется Акт, а также дефектная ведомость.

6.4. Акт подписывается комиссией, состоящей не менее чем из двух представителей Управляющей компании и представителя Собственника о времени и месте осмотра повреждённого имущества, составлении Акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (член семьи Собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинён вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации) и другие лица.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причинённого вреда имуществу, (допускаются фото- или видеосъёмка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

Акт составляется комиссией в трёх экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй – лицу, которому причинён вред, третий остаётся в Управляющей компании.

7. Особые условия

7.1. 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.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

7.3. Претензии (жалобы) и заявления могут быть предъявлены Собственником в течение 30 дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение 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.

8.2. 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 стороны возмещения возможных убытков.

8.3. 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.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьёй 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.2. Договор заключен сроком на 3 (три) года, действия данного договора может быть продлено на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьёй 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;
- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 3 года после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;
- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Управляющей компании Собственниками многоквартирного дома за два месяца до даты расторжения.

9.4. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

9.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и хранится у каждой из сторон.

10. Реквизиты сторон

Собственник:

Управляющая компания:

ООО «УК ЖК-сервис»

ИНН 1841032355 КПП 184101001

ОГРН 1131841001995

427000, УР, с. Завьялово, ул.Калинина, 33А

Тел. (3412) 620-076

р/с 40702810968000003883 в Отделении №8618

Сбербанка России г.Ижевск

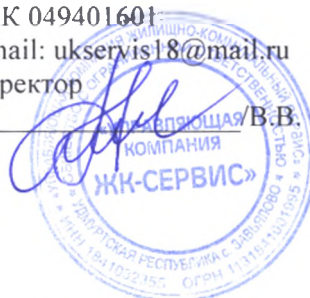
К/с 3010181040000000601

БИК 049401601

e-mail: ukservis18@mail.ru

Директор

В.В. Феофилактов



**Состав и техническое состояние
общего имущества многоквартирного дома**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома	с. Завьялово, ул. Нагорная, д. 36
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	18:08:078040:546
3. Серия, тип постройки	Многоквартирный трехэтажный двухсекционный жилой дом
4. Год постройки	2016
5. Степень износа по данным государственного технического учета:	Новое строительство
6. Степень фактического износа	---
7. Год последнего капитального ремонта	---
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	---
9. Количество этажей	3
10. Наличие подвала	Нет
11. Наличие цокольного этажа	Нет
12. Наличие мансарды	Нет
13. Наличие мезонина	Нет
14. Количество квартир	48
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	---
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	---
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)	---
18. Строительный объем	7800,0 куб. м.
19. Площадь:	
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками:	1527,8 кв. м
б) жилых помещений (общая площадь квартир)	1276,9 кв.м.
в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	---
г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	250,9 кв.м.
20. Количество лестниц	2

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	
22. Уборочная площадь общих коридоров	
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	---
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	---
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	18:08:078040:479

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

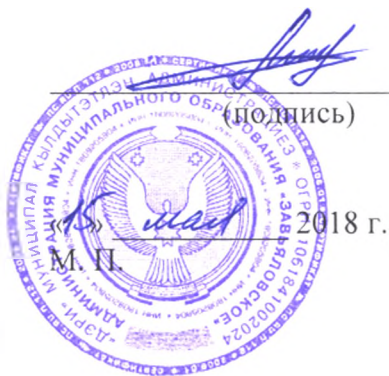
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Монолитный на свайном основании	Новое
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Новое
3. Перегородки	Кирпичные отштукатуренные	Новое
4. Перекрытия		
чердачные	Железобетонные плиты	Новое
междуэтажные	Железобетонные плиты	
подвальные	-	
5. Крыша	Мягкая кровля	Новое
6. Полы	Бетонные	Новое
7. Проемы		
окна	Пластиковые	Новое
двери	Деревянные, пластиковые, металлические	Новое
(другое)		
8. Отделка		
внутренняя	Штукатурка стен	Новое
наружная	----	
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	----	
электроплиты	----	
телевидение		
сети проводного радиовещания		
сигнализация		

	мусоропровод		
	лифт		
	вентиляция	Есть	Новое
	(другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
	Электросвещение	Есть	Новое
	канализация	Есть	Новое
	водопровод	Есть	Новое
	газоснабжение	----	
	Отопление (от ИТП на природном газе)	Есть	Новое
	печи		
	калориферы		
	Горячее водоснабжение		
	Ванны		
	с газовой колонкой		
	с горячим водоснабжением		
11.	Крыльца		

Глава муниципального образования «Завьяловское»

(должность, ф. и. о. руководителя органа местного самоуправления, уполномоченного устанавливать

техническое состояние многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса)



(подпись)

Р.И. Липин

(ф. и. о.)

Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 36 ул. Нагорная с. Завьялово

№ п/п	Наименования работ и услуг	периодичность выполнения работ и оказания услуг	стоимость на 1 кв. м. общей площади (рублей в месяц)
1	Ремонт и обслуживание конструктивных элементов жилых зданий		3,146
1.1.	Ремонт и обслуживание кровель	По мере необходимости	0,528
1.2.	Ремонт и обслуживание кирпичной кладки	По мере необходимости	0,473
1.3.	Малярные работы	1 раз в год	0,418
1.4.	Ремонт и обслуживание плиточных покрытий	По мере необходимости	0,077
1.5.	Плотницкие работы	По мере необходимости	0,088
1.6.	Слесарно-строительные работы (монтажные) работы	По мере необходимости	0,044
1.7.	Ремонт и обслуживание оконных проемов (остекление)	По мере необходимости	0,44
1.8.	Штукатурные работы	По мере необходимости	0,44
1.9.	Сварочные работы	По мере необходимости	0,407
1.10.	Прочие работы (подсобный рабочий)	По мере необходимости	0,242
2	Внутридомового инженерного оборудования		2,255
2.1.	Обслуживание систем горячего водоснабжения	По мере необходимости	0,649
2.2.	Обслуживание систем холодного водоснабжения	По мере необходимости	0,55
2.3.	Обслуживание систем канализации	По мере необходимости	0,462
2.4.	Обслуживание систем центрального отопления	По мере необходимости	0,44
2.5.	Электромонтажные работы	По мере необходимости	0,165

2.6.	Обслуживание вентсистем и систем дымоудаления	4 раза в год	0
3	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий		3,19
3.1.	Уборка придомовой территории	5 раз в неделю	0,418
3.2.	Сухая уборка коридоров, лестничных площадок и маршей	5 раз в неделю	1,661
3.3.	Влажная уборка коридоров, лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю	0,99
3.4.	Влажная протирка подоконников, оконных решёток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков	2 раза в неделю	0,088
3.5.	Мытье окон	2 раза в год	0,011
4	Прочие прямые расходы		1,98
4.1.	Обслуживание светоточек наружного освещения	По мере необходимости	0,055
4.2.	Дератизация, дезинсекция	2 раза в год	0,616
4.3.	Электроизмерительные работы	Раз в месяц	0,066
4.4.	Ремонтно-аварийное обслуживание	По мере необходимости	1,034
5	Сбор и вывоз твёрдых коммунальных отходов	Через день	2,211
6	Услуги по управлению жилым домом	Постоянно	4,796
7	Перечень работ по обслуживанию котельной:		15,7
7.1.	Техническое обслуживание КИП и А (контрольно-измерительных приборов и автоматики)	1 раз в месяц	
7.2.	Снятие показаний отчётов по газу, воде, тепловой энергии	1 раз в месяц	
7.3.	Техническое обслуживание системы отопления, горячего водоснабжения, газопроводов	1 раз в год	
7.4.	Техническое обслуживание вентиляции и дымоходов (проверка наличия тяги, осмотр)	2 раза в год	

7.5.	Текущий ремонт газового оборудования и теплоэнергетического оборудования, в т.ч.:		15,7
7.5.1.	Опрессовка газопровода, ревизия газогорелочных устройств, наладка.		
7.5.2.	Ревизия запорной арматуры.		
7.5.3.	Промывка котлов, теплообменников		
7.5.4.	Опрессовка котла и трубопроводов котельной.		
7.5.5.	Ревизия насосов, фильтров, химводоподготовки, запорной арматуры.		
7.5.6.	Демонтаж, монтаж средств измерения.	1 раз в год	
7.6.	Текущий ремонт системы отопления, в т.ч.:		1 раз в год
7.6.1.	Опрессовка системы отопления.		
7.6.2.	Промывка системы отопления	1 раз в год	
8	Техническое обслуживание канализационной насосной станции		0,9
8.1.	Техническое обслуживание КИП и А.	1 раз в месяц	0,9
8.2.	Техническое обслуживание насосного оборудования.	1 раз в год	
9	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно	0,98
ИТОГО:			35,158