

Договор № _____
управления многоквартирным домом.
(новая редакция)

г. Ижевск

« _____ » _____ 201 г.

ООО «Управляющая компания «Колтома» в лице директора Комолкина Сергея Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющий**», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома № _____ по улице г. Ижевска, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», в лице Председателя совета многоквартирного дома Горбачева Льва Сергеевича, действующего на основании Доверенности, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», в соответствии с решением общего собрания собственников № _____ от « _____ » _____ 2018г. заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Действие настоящего Договора основывается на следующих правовых актах:
- 1.1.1. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г №188-ФЗ.
- 1.1.2. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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»
- 1.1.3. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
- 1.1.4. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»
- 1.1.5. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»
- 1.1.6. Иных нормативно-правовых актах, регулирующих сферу управления многоквартирными домами

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. «**Управляющий**» от своего имени, по поручению и за счёт Собственников, за вознаграждение обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом и созданию благоприятных и безопасных условий для проживания, обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивать выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 2.2. «**Собственники**» передают, а «**Управляющий**» принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:
- 2.2.1. выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров (в случаях не принятия решения общими собраниями собственников о переходе на прямые платежи и/или прямые договора с ресурсоснабжающими организациями) от своего имени в интересах «**Собственников**» и нанимателей (пользователей) для обеспечения их коммунальными услугами и для содержания дома в надлежащем состоянии;
- 2.2.2. представление интересов «**Собственников**» и нанимателей (пользователей) в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением настоящего договора.
- 2.2.3. выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

- 2.2.4. контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления «Собственникам» и нанимателям (пользователям) жилищных, коммунальных и прочих услуг;
- 2.2.5. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- 2.2.6. начисление, сбор и перерасчет платежей «Собственникам» и нанимателям (пользователям) за услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, платы за коммунальные услуги (в случаях не принятия решения общими собраниями собственников о переходе на прямые платежи и/или прямые договора с ресурсоснабжающими организациями), взносов на капитальный ремонт (в случаях принятия решения общими собраниями собственников о дополнительных взносах на капитальный ремонт) и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий и персональных данных собственников и нанимателей (пользователей) по договору третьим лицам в соответствии с ФЗ «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006г.;
- 2.2.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;
- 2.2.8. установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников» и нанимателей (пользователей).
- 2.2.9. подготовка предложений «Собственникам» по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовку предложений «Собственникам» относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, по расчету расходов на их проведение и размеру взносов на капитальный ремонт.
- 2.2.10. проверка технического состояния общего имущества с составлением соответствующих актов о необходимых восстановительных работах;
- 2.2.11. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, увеличения и реконструкции общего имущества;
- 2.2.12. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого «Собственника», нанимателя (пользователя), исходя из принятых тарифов;
- 2.2.13. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ. В случае отсутствия документации либо ее части, данная документация подлежит восстановлению (изготовлению) на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома за дополнительную плату, вносимую «Собственниками»;
- 2.2.14. прием и рассмотрение обращений, жалоб «Собственников» и нанимателей (пользователей) на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 2.2.15. выдача «Собственникам» и нанимателям (пользователям) справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 2.2.16. обеспечить предоставление услуг по учету зарегистрированных граждан в квартире Собственника и приему документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ» (утв. постановлением Правительства РФ от 17.07.95 N 713 с изменениями и дополнениями);
- 2.2.17. проведение мероприятий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов;
- 2.2.18. распоряжение общим имуществом «Собственников» по согласованию с Советом МКД, избранного в установленном Жилищном Кодексе РФ порядке, (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, контролирование за законностью использования третьими лицами общего имущества, проведение работ и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые «Собственниками»;
- 2.2.19. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом;

2.2.20. оказание прочих услуг «Собственникам» и нанимателям (пользователям);

2.2.21. выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома исключительно в пределах границ эксплуатационной ответственности и соразмерно поступившей оплате таких услуг и работ, самостоятельно определяя количество (объем) работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с Перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества (Приложение № 2).

2.2.22. предоставление Собственникам информации в соответствии с установленным стандартом раскрытия информации (утвержден Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 г.).

2.2.23. инвестирование собственных денежных средств на содержание, эксплуатацию, модернизацию общего имущества многоквартирного дома, применение ресурсосберегающих технологий, в порядке и на условиях установленных «Управляющим» и согласованных «Собственниками» на общем собрании, при условии возмещения «Собственниками» полной стоимости инвестированных средств, а так же процентов за пользование. Сроки и порядок возврата инвестированных средств и процентов за пользование утверждаются общим собранием.

2.2.24. **Общее имущество в МКД** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, расположенные на указанном земельном участке.

2.2.25. **Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и имуществом Собственников является:**

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение;
- на системах горячего и холодного водоснабжения – первое сварное соединение со стояками или окончание резьбового соединения перед первыми запорно-регулирующими кранами на отводах внутриквартирной разводки от вертикальных стояков ХВС, ГВС в помещении (квартире);
- на системе канализации – плоскость раструба тройника вертикального стояка канализации расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – верхние точки крепления фазных проводов до автоматического выключателя, нулевого и заземляющего проводов в точках крепления к шинам заземления и нулевого проводников, расположенных в щитке силовом этажном межквартирного холла. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.
- по отоплению – окончание резьбового соединения перед первыми запорно-регулирующими клапанами подводящих и отводящих трубопроводов системы отопления до ввода в прибор отопления (радиатор) в помещении (квартире) при наличии запорных устройств и перемычки.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Управляющий» обязуется:

3.1.1. Организовать оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме собранных средств и в счет предстоящих платежей собственников, нанимателей (пользователей) в порядке, утвержденном «Собственниками», в соответствии с Перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества (Приложение № 2).

3.1.2. В случае выбора «Управляющего» владельцем специального счета, организовать проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома согласно решения общего собрания собственников помещений, принятого «Собственниками» в соответствии с Жилищным кодексом РФ за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя

из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом Правительства УР, а также в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт. Часть фонда капитального ремонта, сформированного за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества.

3.1.3. Акты выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества направлять на согласование Председателю Совета МКД или членам Совета МКД. Момент передачи акта выполненных работ фиксируется подписью Председателя (или членов) Совета МКД на экземпляре «Управляющего», либо датой получения, указанной в уведомлении о получении заказного письма. Если акт не подписан Председателем (или членами) Совета МКД без обоснованных причин и не обжалован в течение 10 дней, акт выполненных работ считается принятым, о чем делается отметка на экземпляре «Управляющего». Факт отсутствия обоснованных претензий по выполненным работам по содержанию и ремонту общедомового имущества, указанным в акте, является основанием для списания денежных средств с лицевого счета дома.

3.1.4. Предоставлять по запросам «Собственников» и нанимателей (пользователей) информацию в соответствии с установленным стандартом раскрытия информации, порядком и сроком раскрытия информации.

3.1.5. В случае возникновения аварийной ситуации, лично или через третьих лиц, немедленно принимать все необходимые меры по ее устранению.

3.1.6. Вести учет доходов и расходов по дому.

3.1.7. В рамках предоставления услуг по управлению многоквартирным домом:

- ▶ вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- ▶ осуществлять сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственников квартир и нежилых помещений или пользователей помещений;
- ▶ организовать прием и своевременное перечисление ресурсоснабжающим организациям платежей за коммунальные услуги в размере фактически поступивших от собственников средств, организовать начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с их количеством и качеством, согласно заключенных договоров (в случаях не принятия решения общими собраниями собственников о переходе на прямые платежи и/или прямые договора с ресурсоснабжающими организациями);
- ▶ организовать систематический контроль и оценку соответствия качества предоставления коммунальных услуг;
- ▶ организовать сбор, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов (ТБО), чистку площадок по размещению мусорных контейнеров;
- ▶ обслуживать бойлеры, тепловые пункты и иное оборудование (при наличии);
- ▶ проводить комиссионное обследование жилых и нежилых помещений по необходимости;
- ▶ осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, планировать работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;
- ▶ вести техническую документацию на дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- ▶ проводить прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан;
- ▶ организовать прием заявок по ремонту коммуникаций и общего имущества во внерабочее время;
- ▶ предоставлять годовой отчет по выполнению настоящего Договора путем размещения на досках объявлений или на сайте;

► самостоятельно или путем заключения договоров с обслуживающими организациями обслуживать внутридомовые газопроводы, трубопроводы и другие объекты инженерных коммуникаций, являющиеся общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома в пределах эксплуатационной ответственности;

► взыскивать в судебном порядке долговые требования, вытекающие из настоящего Договора, по отношению к собственникам квартир и нежилых помещений в жилом доме, к нанимателям (пользователям), к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты обязательных платежей собственников и/или иных платежей, предусмотренных законодательством;

► своевременно информировать собственников (нанимателей) об изменении норм потребления, ставок и тарифов на жилищные и коммунальные услуги, а также об изменениях в порядке расчетов за предоставленные жилищные и коммунальные услуги;

3.1.8. Выполнять дополнительные поручения по управлению многоквартирным домом за дополнительную плату:

► проводить инвентаризацию общего имущества и регистрацию его в регистрационных службах в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

► производить изъятие общего имущества из незаконного пользования в установленном законом порядке.

► заключать и сопровождать договоры на передачу в пользование общего имущества многоквартирного дома, договоров аренды общего имущества многоквартирного дома, страхование общего имущества

► оказывать иные услуги в части управления многоквартирным домом, не противоречащие действующему законодательству.

3.2. «Собственники» и наниматели обязуются:

3.2.1. Оплачивать обязательные платежи и прочие услуги, взнос на капитальный ремонт в порядке, установленном общим решением собрания собственников и в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, до 25-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае наличия задолженности по оплате одной коммунальной или жилищной услуги в размере, превышающем сумму трех месячных размеров платы за коммунальную или жилищную услугу «Управляющий» вправе приостановить предоставление коммунальных услуг в порядке предусмотренном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». Собственники и наниматели (пользователи) обязаны оплатить расходы «Управляющего», связанные с приостановлением и восстановлением предоставления жилищных и/или коммунальных услуг.

3.2.2. Выбрать и утвердить на общем собрании собственников помещений Совет МКД. Выбрать из числа членов Совета МКД Председателя Совета МКД для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом, с предоставлением права рассматривать предложения «Управляющего» о сроке, объеме, стоимости, порядке финансирования ремонтных работ и сроках возмещения расходов.

3.2.3. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица на общем собрании собственников помещений. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в МКД обязан письменно уведомить «Управляющего» о проведении общего собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения.

3.2.4. Обеспечить доступ представителей «Управляющего», обслуживающих и подрядных организаций (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в принадлежащее (используемое им) помещение (помещения) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, ликвидации аварий, а так же снятия контрольных показаний ИПУ в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.5. Обеспечивать доступ представителей «Управляющего», обслуживающих и подрядных организаций (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в помещения, являющиеся общедомовой собственностью, и к общедомовому имуществу, расположенному в помещениях собственника для проведения

регламентных, неотложных технических, эксплуатационных и ремонтных работ. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости в помещения отдельных собственников. В случае отсутствия непосредственного доступа к общему имуществу осуществить демонтаж ограждающих конструкций и элементов отделки, не предусмотренных в проекте дома, своими силами и за свой счет.

3.2.6. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, в том числе общего пользования, общедомовых индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных нарушений немедленно сообщать о них письменно или устно по телефону «Управляющему» и (или) в аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

3.2.7. В установленном порядке согласовывать, в том числе с «Управляющим», все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции дома, помещениях.

3.2.8. Сообщать «Управляющему» об изменении собственника и совершении каких-либо сделок с принадлежащей ему собственностью, находящейся в составе многоквартирного дома, в течение 7 календарных дней, с момента осуществления сделки.

3.2.9. Сообщать Председателю Совета МКД и «Управляющему» о количестве фактически проживающих граждан и сроке их пребывания в течение 5 дней со дня их проживания в жилом помещении.

3.2.10. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета и предоставлять их в срок до 23 (20 в декабре) числа расчетного месяца по телефонам и /или по электронным адресам указанным «Управляющим» (номера телефонов, электронные адреса указываются в счет-квитанциях и на информационных стендах). В случае непредставления данных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг определяется в порядке предусмотренном действующим законодательством.

3.2.11. Обеспечивать сохранность помещений, поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать помещение по назначению, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, помещению, многоквартирному дому и объектам благоустройства, соблюдать правила противопожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим, электрическим и иным оборудованием, правила пользования бытовым газом, правила содержания общего имущества собственников помещений в доме, правила пользования жилыми помещениями, а так же права и законные интересы соседей.

3.2.12. Соблюдать следующие требования: не производить слив теплоносителя из систем и приборов отопления; не блокировать систему внутриквартирной вентиляции; не производить огораживание мест общего пользования перегородками; не хранить личные вещи в местах общего пользования; не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети более 1,3 кВт, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей компанией; не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не производить улучшение отделки помещений в местах скрытого прохождения труб системы ГВС, ХВС, а в случае аварийной ситуации произведенные улучшения восстанавливать за свой счет; не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки; не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования за пределами установленного законом времени.

3.2.13. Соблюдать порядок содержания и ремонта внутридомового газового оборудования (далее - ВДГО):

- Соблюдать правила безопасного пользования газом в быту;
- При проведении технического обслуживания ВДГО специализированной организацией, предоставить абонентскую книжку, паспорт завода-изготовителя на газоиспользующее оборудование, установленное в квартире;
- Принять все необходимые меры для обеспечения доступа технического персонала специализированной организации в квартиру для проведения планового технического обслуживания ВДГО;
- ВДГО, техническое обслуживание, которого, согласно уведомления оказалось невозможным ввиду отсутствия доступа в квартиру по вине собственника, производится повторно в согласованные сроки. При этом собственник дополнительно оплачивает стоимость услуг по техническому обслуживанию ВДГО;
- Не производить самовольную газификацию и переустройство внутридомового газового оборудования;
- Не производить перепланировку помещений, ведущую к нарушению ВДГО;
- Произвести замену не подлежащего ремонту бытового газового оборудования;
- Подключение, переустройство ВДГО к сети производить только специализированной организацией;
- Извещать о неисправностях бытового газового оборудования, отсутствии или нарушении тяги в вентиляционных каналах, наличии запаха газа в помещении, нарушении целостности газопроводов и дымоотводов бытового газового оборудования;
- Немедленно сообщать в газовую службу об авариях, пожарах, взрывах при эксплуатации ВДГО, об изменениях в составе ВДГО
- Своевременно исполнять предписания специализированной организации и Управляющей компании по устранению замечаний выявленных при проведении технического обслуживания ВДГО.

3.2.14. В течение 30 дней с момента подписания настоящего договора передать «Управляющему» по месту его нахождения, по почте или иным согласованным способом Уведомление, по форме утвержденной Приложением № 5 к настоящему договору, со следующей информацией:

- реквизиты документа подтверждающего право собственности;
- данные документа удостоверяющего личность физического лица – собственника помещения, либо свидетельство о регистрации юридического лица – собственника помещения;
- сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора заводом – изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, установленный срок проведения очередной поверки.

3.2.15. В случае продажи (обмена) квартиры, погасить все задолженности, произвести все взаиморасчеты Управляющим, внести все дополнительные взносы, установленные решениями общего собрания собственников.

3.2.16. Сообщить «Управляющему» о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого в жилое в течении 10 дней с момента регистрации права.

3.2.17. Осуществлять за счет собственных средств содержание, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. Собственник (наниматель) несет ответственность за сохранность пломб на ИПУ. В случае отсутствия или нарушения целостности пломб ИПУ расчет за потребленные коммунальные услуги производится в порядке установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.2.18. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

4. ПРАВА СТОРОН.

4.1. «Управляющий» имеет право:

4.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, не нарушая другие условия Договора, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц. Самостоятельно определять подрядчика, а также порядок и способ выполнения работ по содержанию, текущему и

капитальному ремонту (в случаях, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ) общего имущества жилого дома по согласованному с Председателем Совета МКД плану ремонтов.

4.1.2. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой План ремонтов при согласовании с Председателем Совета МКД.

4.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации, а также при наличии предписаний контролирующих организаций, самостоятельно использовать средства «текущего ремонта» с лицевого счета дома без решения общего собрания с последующим уведомлением Председателя Совета МКД.

4.1.4. Представлять интересы «Собственников» в судах Российской Федерации, в случае выявления нарушений ненадлежащего использования общего имущества многоквартирного дома, в государственных и иных органах, организациях по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, а также совершать в связи с этим все необходимые юридически значимые и иные действия.

4.1.5. Производить работы по ремонту общего имущества дома за счет средств собираемых собственниками на текущий ремонт по решению общего собрания собственников дома, либо Совета МКД в случае наделения Совета МКД такими полномочиями.

4.1.6. Не начинать работы по текущему ремонту при отсутствии средств в фонде текущего ремонта.

4.1.7. Учитывать на лицевом счете дома расходы по вознаграждению Председателя и членов Совета МКД.

4.1.8. Денежные суммы, оплачиваемые банкам, ФГУП «Почта России» и другим организациям за сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги с потребителей, учитываются на лицевом счете дома.

4.1.9. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и выявления факта проживания в данном жилом помещении лиц, незарегистрированных в этом помещении в установленном порядке составлять акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и направлять в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные для осуществления функций по контролю и надзору в сфере миграции с целью произведения начисления платы за жилищно-коммунальные услуги исходя из фактического количества проживающих в помещении граждан.

4.1.10. Проводить обязательные, неотложные работы и оказывать услуги, непредусмотренные в тарифе на содержание и ремонт жилых помещений, при авариях, по результатам экспертиз, предписаний уполномоченных органов или на основании требований нормативных актов с последующей оплатой собственниками помещений в доме.

4.1.11. Оказывать иные виды работ и услуг, по индивидуальным заявкам жильцов, не входящих в перечень услуг, предусмотренных настоящим Договором, которые выполняются за дополнительную плату.

4.1.12. Требовать от «Собственников» помещений и нанимателей (пользователей), полного возмещения убытков, возникших по их вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими жилое или нежилое помещение представителей «Управляющего», в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

4.1.13. Передавать на основании заключенного договора уступки (цессии) право требования суммы задолженности третьим лицам для последующего взыскания.

4.1.14. В случае наличия у собственника (нанимателя) задолженности по оплате одной коммунальной или жилищной услуги в размере, превышающем сумму трех месячных размеров платы за коммунальную или жилищную услугу «Управляющий» вправе приостановить предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.2. «Собственники» имеют право:

4.2.1. Вносить предложения по организации внеочередного собрания собственников.

- 4.2.2. Вносить предложения для рассмотрения вопросов изменения настоящего Договора.
- 4.2.3. Запрашивать информацию о работе «Управляющего» в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2.4. Вносить предложения по порядку использования, обслуживания и ремонта общего имущества.
- 4.2.5. Собственники помещений в доме передают Председателю Совета МКД право рассматривать предложения управляющей компании по срокам и стоимости работ, в том числе работ по ремонту общего имущества в доме, и принимать работы после их выполнения путем подписания актов выполненных работ и оказанных услуг. Председатель Совета МКД обязан участвовать в приемке выполненных работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае временного отсутствия Председателя Совета МКД или его невозможности участвовать в приемке выполненных работ (оказанных услуг) по каким-либо причинам, данная обязанность возлагается на иного члена совета МКД.
- 4.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

5. Цена договора, порядок расчёта и внесения платы

5.1. Цена настоящего Договора устанавливается в размере ежемесячной стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, выполненных «Управляющим» по заданию «Собственников», которые составляют предмет настоящего Договора.

5.2. Стоимость выполненных «Управляющим» непредвиденных неотложных работ, а также работ сверх установленного обязательного перечня работ и услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ №290, «Собственники» помещений обязаны компенсировать «Управляющему» путем внесения средств на возмещение расходов «Управляющему» помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем представления «Управляющим» указанных работ.

5.3. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.4. Стоимость иных работ, услуг определяется «Управляющим» соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по преysкуранту цен, устанавливаемому «Управляющим». «Управляющий» самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги. Стоимость данных работ не входит в размер платы за содержание и ремонт и возмещается собственниками дополнительно.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается решением общего собрания собственников помещений по предложению «Управляющего». В случае отсутствия принятого решения, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в сумме, утвержденной Администрацией г. Ижевска для муниципального жилого фонда. Размер платы за содержание и текущий ремонт на каждый последующий год действия настоящего Договора, начиная со второго, подлежит индексации и составляет не менее утвержденной или рекомендованной Администрацией г. Ижевска на соответствующий год. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

До принятия общим собранием собственников решения об ином порядке определения размера платы, и включения соответствующих изменений в настоящий Договор, размер платы определяется в порядке, установленном в настоящем пункте.

При наличии в доме оборудования (ИТП, бойлер, система автоматизации дымоудаления и оповещения, общедомовые узлы учета, повысительные насосы, светильники наружного освещения и т.п.), обслуживание и ремонт которых не включен в размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер платы определяется в сумме, принятой на общем собрании,

при отсутствии решения – в сумме, утвержденной Администрацией г. Ижевска для муниципального жилого фонда.

5.6. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, в том числе на общедомовые нужды. Объем каждой коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, превышающий норматив, подлежит распределению между всеми помещениями пропорционально площади каждого помещения.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги для «Собственников» и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом установленных такими Правилами условий её перерасчета и изменения (уменьшения).

5.8. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему собственнику – гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству «Собственников» такого помещения. В указанном случае «Собственники», не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить «Управляющему» или ее представителю по расчетам с потребителями о временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан с представлением подтверждающих такое отсутствие документов.

5.9. Оплата услуг «Управляющего» состоит из платы за услуги и работы по управлению МКД и составляет 7 % от общего размера платы за содержание и ремонт.

5.10. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых «Управляющим».

5.11. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, иные работы, услуги, а также плата, указанная в п.5.2, 5.4. настоящего Договора (далее - плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором «Управляющему», в том числе через платежных агентов. В случае принятия решения общими собраниями собственников о переходе на прямые платежи и/или прямые договора с ресурсоснабжающими организациями, плата за коммунальные услуги вносится в ресурсоснабжающую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

5.12. Срок внесения платы по настоящему Договору устанавливается до 25 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем. Расчетный период для жилищно-коммунальных услуг равен календарному месяцу

5.13. Плата по настоящему Договору, если иное не установлено условиями настоящего Договора, вносится на основании платежных документов предъявляемых к оплате плательщикам. Платежный документ предоставляется «Управляющим» «Собственникам» ежемесячно в срок до 5 числа месяца следующего за отчетным. Платежный документ размещается «Управляющим» в почтовом ящике «Собственника» размещенном в подъезде многоквартирного дома.

5.14. Не использование «Собственниками» или иными потребителями помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учетом порядка, указанного в п. 5.8. настоящего Договора.

5.15. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.16. «Собственники» не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.17. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платежей, установленных настоящим Договором, «Собственники» (должники) обязаны уплатить «Управляющему» (кредитору) пеню. Размер пени и порядок начисления устанавливается п. 14 статьи 155 Жилищного Кодекса РФ. Размер пени указывается в платежном документе, ежемесячно выставляемым «Управляющим», и подлежит уплате «Собственниками» одновременно с внесением платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.18. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются «Управляющим» по заявкам потребителей, производится потребителями по согласованию с «Собственниками» путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения на банковский счет или в кассу «Управляющего».

5.19. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги состоит из: платежей за коммунальные услуги, платы за содержание и ремонт жилого помещения, взноса на капитальный ремонт.

5.20. «Собственники» уплачивают ежемесячный взнос на капитальный ремонт в фонд капитального ремонта в размере, принятом на общем собрании, но не менее минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленный нормативно-правовым актом Правительства УР.

5.21. При наличии у «Собственника» задолженности по оплате за жилищные и коммунальные услуги, денежные средства поступающие от «Собственника» «Управляющему» подлежат зачету в счет погашения ранее возникшей задолженности, независимо от периода указанного в счет – квитанции, платежном поручении и т.д.

5.22. Изменения размера обязательных платежей в части коммунальных услуг производятся при изменении стоимости данных услуг, согласно установленным тарифам и нормативам

5.23. В случае неполной оплаты обязательных платежей «Управляющий» самостоятельно решает вопросы взыскания долгов с неплательщиков, в том числе путем передачи права требования суммы долга третьим лицам.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. «Управляющий» несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего Договора в силу.

6.3. «Управляющий» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу «Собственников» в многоквартирном доме, возникший в результате его виновных действий, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.4. «Собственники» несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если вред наступил вследствие не предоставления доступа в принадлежащее им помещение (-я) для проведения работ.

6.5. «Управляющий» не несет ответственность:

- по обязательствам «Собственников» помещений;
- за противоправные действия (бездействия) «Собственников» и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за последствия аварий, произошедших не по вине «Управляющего», при невозможности последним предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за ущерб, причиненный «Собственникам» в результате не проведения работ и услуг, которые не были поручены «Управляющему», вследствие не принятия решения об их проведении на общем собрании собственников помещений или отсутствия финансирования со стороны собственников.
- за ущерб, причиненный «Собственникам» в случае истечения срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (в т.ч. в случае отсутствия его элементов либо несоответствия установленным нормативным требованиям) и отсутствия решения собственников о проведении необходимого ремонта общего имущества дома либо замены (ремонта), установки его элементов, оборудования, приборов, систем пожарной безопасности и т.д. (в т.ч. при неполучении от собственников средств на проведение необходимых работ) на основании акта осмотра по предложению «Управляющего» о необходимом ремонте, объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования и сроке начала ремонта;
- «Управляющий» не несет ответственности (перед собственниками, административными и иными контролирующими органами) за безопасность и качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, за

безопасность и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД.

- за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома при отсутствии финансирования работ и услуг по содержанию и ремонту, оплате неотложных работ;
- за действия, которые произведены «Управляющим» по решению общего собрания собственников;

- за неисполнение «Собственниками» условий настоящего Договора;

- за ущерб, причиненный «Собственникам» в результате невыполнения работ, которые не были поручены «Управляющему»;

- за ущерб, причиненный «Собственникам» в результате стихийный бедствий и погодных условий (сильный дождь, град, наводнение, и т.п.) при невозможности последним предусмотреть или предотвратить.

Устранение или компенсация ущерба при отсутствии вины «Управляющего», осуществляется за счёт виновного, а при его отсутствии за счёт фонда текущего ремонта дома.

6.6. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающее невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

«Сторона», для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

6.7. «Управляющий» не отвечает по обязательствам «Собственников». «Собственники» не отвечают по обязательствам «Управляющего».

7. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ «УПРАВЛЯЮЩЕГО» И «СОБСТВЕННИКОВ».

7.1. «Управляющий» по вопросам исполнения настоящего Договора взаимодействует с «Собственниками» непосредственно через Председателя Совета или членов Совета МКД. «Собственники» помещений имеют право взаимодействовать с «Управляющим» непосредственно и самостоятельно.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с «___» _____ 2018 г.

8.2. Настоящий Договор заключается на 5 лет. Любая из сторон имеет право расторгнуть настоящий Договор в случаях, предусмотренных законом, предупредив другую сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения Договора. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения Договора.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами.

8.4. «Управляющий» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, полностью или частично в следующих случаях:

8.4.1. в случае, когда неполное внесение «Собственниками» и нанимателями (пользователями) помещений платы по настоящему Договору приводит к невозможности для «Управляющего» 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 им у ресурсоснабжающих организаций;

8.4.2. в случае, когда общим собранием собственников помещений многоквартирного дома принято решение об изменении Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества (Приложение №3), установленного п.2.2.23 Договора, по предложению «Управляющего» при необходимости приведения его в соответствии с установленным Правительством РФ минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, работ, услуг;

8.4.3. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.5. При принятии «Управляющим» решения об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных п.8.4. Договора, «Управляющий» направляет «Собственникам» уведомление о расторжении Договора путем указания об этом в платежных документах, направляемых «Собственникам» и нанимателям (пользователям) помещений либо иным способом. Настоящий Договор считается расторгнутым «Управляющим» с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором «Управляющий» уведомил «Собственников», если иная дата не указана в уведомлении о расторжении Договора.

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

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

9.1. «Собственники» помещений передают «Управляющему» право взыскать (в том числе в судебном порядке) с прежней управляющей организации денежные средства, начисленные и собранные по статьям – содержание и обслуживание жилого дома, текущий ремонт, капитальный ремонт, а также денежные средства, собранные бывшей управляющей компанией с арендаторов и собственников нежилых помещений и неиспользованные на содержание и ремонт дома.

9.2. «Управляющий» имеет право взыскивать сумму задолженности за предоставленные услуги и пени за просрочку платежа в судебном порядке, вводить ограничения по предоставлению коммунальных услуг (вплоть до их полного отключения) в соответствии с действующим законодательством.

9.3. «Собственники» помещений предоставляют полномочия от имени и за счет «Собственников» помещений многоквартирного дома осуществлять действия, направленные на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у «Собственников», второй - у «Управляющего». «Управляющий» выдает обратившемуся «Собственнику» экземпляр договора управления бесплатно, а заверенную копию за плату.

10.4. Неотъемлемыми приложениями к настоящему Договору являются:

Приложение №1 Акт о составе общего имущества и техническом состоянии общего имущества МКД в пределах эксплуатационной ответственности.

Приложение № 2 Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества.

Приложение № 3 Перечень работ по текущему ремонту общего имущества.

Приложение № 4 Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг.

Приложение № 5 Форма Уведомления собственником Управляющей компании.

10.5. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.6. При выполнении условий настоящего Договора, кроме положений самого Договора, «Стороны» руководствуются действующим законодательством и другими нормативными документами.

11. ПОДПИСИ СТОРОН.

Общество с ограниченной
ответственностью «Управляющая
компания «Колтома»

426054, г. Ижевск, ул. Школьная, 53 а,
т. 58-39-89
ИНН/КПП 1831134686/183101001
р/с 40702810268000009529 в
Удмуртском Отделении Сбербанка
России № 8618 к/с
30101810400000000601, БИК 049401601

Собственник

426054, г. Ижевск, ул.

Тел.

Паспорт _____

Выдан _____

Дата выдачи _____

Директор

_____ С.Ю. Комолкин

Председатель совета МКД

_____ / _____ /

АКТ
о составе общего имущества многоквартирного дома и техническом состоянии общего имущества
в пределах эксплуатационной ответственности

г. Ижевск, дом № _____ ул. _____ « _____ » _____ 2018 г.

г. Ижевск

Комиссия в составе: представителей Управляющей компании _____ и
_____ и
собственников (уполномоченного представителя Собственников) _____
_____ произвела
_____ обследования данного многоквартирного дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям:

Год постройки _____

Материал стен _____

Число этажей _____

Наличие подвала или полуподвала _____ кв. м.

Мансарда _____ кв. м.

Общая площадь помещений _____ кв. м.

В том числе:

Жилая _____ кв. м.

Кол-во квартир _____, комнат _____

Материал кровли _____

Площадь кровли _____

Площадь лестничных клеток и маршей _____

Площадь придомовой территории:

Асфальт _____

Газоны _____

Без покрытия _____

Наличие оборудования:

Количество мусоропроводов _____

Количество лифтов _____

Количество светоточек на фасаде здания _____

Количество узлов учета тепловой энергии _____

Количество узлов учета холодной воды _____

Количество узлов учета электроэнергии _____

Наличие систем пожаротушения _____

Подсобные постройки

Отдельно стоящие _____ кв. м. и др. _____

2. Конструкции (результат осмотра)

| Число зданий и конструкции | Техническое состояние | Требуется замена или ремонт |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Фундаменты | | кв. м. |
| Стены | | кв. м. |
| Фасады | | кв. м. |
| Балконы | | шт. |
| Карнизы | | п. м. |
| Водоотводящие устройства | | п. м. |
| Кровля | | кв. м. |
| Перекрытия | | кв. м. |
| Полы | | кв. м. |
| Окна | | шт. |
| Двери | | шт. |
| Лестничные марши | | кв. м. |
| Печи и очаги | | шт. |

| | | |
|------------------------------|--|--------|
| Отмостки и тротуары | | КВ. М. |
| Покрытие дорожных территорий | | КВ. М. |
| Заборы, ограды | | П. М. |
| Скамейки | | шт. |
| Зеленые насаждения | | КВ. М. |
| Урны | | шт. |

3. Инженерное оборудование (результат осмотра)

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

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строения находятся в состоянии или нуждается в

Управляющая компания

Собственники (представитель собственников)

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества

В рамках исполнения настоящего договора Управляющая компания производит следующие работы по техническому обслуживанию, в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей компании, в установленном порядке с указанной периодичностью на общем имуществе:

1. **Фундаменты и подвальные помещения:** Осмотр подвала – 2 раза в год согласно графику; Работы по открытию/закрытию вентиляционных окон в цоколе здания – 2 раза в год; Очистка отмостки здания от растительности, мусора – по необходимости, от снега в весенний период; Осушение подвалов – по необходимости; Очистка подвалов от мусора – по необходимости, согласно графика.
2. **Стены:** Проверка наличия тяги вентиляционных каналов и вытяжных устройств, техническое освидетельствование вентиляционных каналов и вытяжных устройств – периодически по заявкам.
3. **Фасад здания:** Осмотр фасада здания – 2 раза в год.
4. **Кровля:** Осмотр кровли – 1 раз в год, до 20 апреля; Очистка водостока от мусора и посторонних предметов – по необходимости. Установка запирающих устройств чердачных дверей и люков – по необходимости.
5. **Лестницы:** Укрепление перил, поручней, тетив на лестничных маршах – по необходимости; Укрепление отдельных половых плиток лестничных площадок – по необходимости.
6. **Центральное отопление:** Уплотнение резьбовых соединений, регулировка кранов, набивка сальников – по необходимости; Регулировка систем центрального отопления – в течении отопительного сезона, по необходимости; Устранение течи в трубопроводах и арматуре центрального отопления – по необходимости; Теплоизоляция труб и приборов системы центрального отопления, проходящих в открытых местах – по необходимости; Осмотр коммуникаций – 2 раза в год, согласно графика. Ревизия элеваторных узлов – по графику; Консервация системы центрального отопления – в установленный период. Промывка и опрессовка системы центрального отопления – 1 раз в год, по графику; Ревизия запорной и регулировочной арматуры, а в случае необходимости её замена (не более 10%), кроме задвижек – согласно графика; Устранение неисправностей в системе центрального отопления, замена участков трубопроводов по необходимости, но не более 2%; Восстановление теплоизоляции - по необходимости, но не более 5%; Устройство дополнительных подвесок, кронштейнов для временных трубопроводов – по необходимости. Опорожнение системы отопления – по необходимости; Восстановление покраски участков трубопроводов – по необходимости, но не более 10%.
7. **Водопровод и канализация:** Устранение течи, уплотнение стонов, набивка сальников, укрепление соединения приборов, укрепление трубопроводов, устранение засоров – по необходимости; Уплотнение стыков, укрепление труб в подвалах – по необходимости; Замена и установка ревизий, прокладок и крышек ревизий в системе канализации – по необходимости; Устранение неисправностей в системе канализации и водоснабжения, замена участков трубопроводов – по необходимости, но не более 2%; Осмотр систем водопровода и канализации 2 раза в год; Ревизия запорной арматуры (при необходимости замена, но не более 10%, кроме задвижек) – по мере необходимости; Восстановление, устройство врезок под контрольно-измерительные приборы – по необходимости; Восстановление покраски участков трубопроводов – по необходимости, но не более 10%.
8. **Горячее водоснабжение:** Ревизия (в случае необходимости замена запорной арматуры, но не более 10%, кроме задвижек) – согласно графика; Устранение неисправностей в системе горячего водоснабжения, замена участков трубопроводов – по необходимости, но не более 2%; Утепление трубопроводов в местах возможного промерзания - по мере необходимости; Восстановление покраски участков трубопроводов – по необходимости, но не более 10%; Восстановление покраски участков трубопроводов – по необходимости, но не более 10% – по необходимости; Осмотр системы горячего водоснабжения – 2 раза в год; Укрепление труб – по необходимости. Усиление существующих и установка новых крепежных элементов труб ГВС – по необходимости.
9. **Общедомовая система электроснабжения:** Устранение провисания электропроводки, изоляция соединений проводов, замена выключателей, розеток, патронов (не более 10%, кроме рубильников) – по необходимости. Осмотр общедомовой системы электроснабжения – 2 раза в год. Замена лампочек на 1-х этажах подъездов – по необходимости (но не более 2 лампочек на 1 точку освещения в месяц); Замена лампочек у входов в подъезды – по необходимости (но не более 2 лампочек на 1 точку освещения в месяц); Замена лампочек освещения у посадочной площадки лифта – по мере необходимости (но не более 2 лампочек на 1 точку освещения в месяц); Замер сопротивления изоляции проводов – 1 раз в 3 года.
10. **Санитарное содержание домовладения:** Подметание подъездов – 2 раза в неделю; Влажная уборка подъездов – 1 раз в месяц; Проведение работ по дезинфекции, дезинсекции и дератизации подвалов, мест общего пользования – 2 раза в год; Мытье пола кабины лифта – 2 раза в неделю; Мытье стен и дверей кабины лифта – 1 раз в месяц.
11. **Уборка придомовой территории:** Летняя уборка: Подметание территории и уборка газонов от мусора – 5 раз в неделю; Скашивание газонов – по необходимости; Очистка люков канализационных колодцев – по необходимости. Зимняя уборка: Уборка снега – 1 раз в сутки в дни снегопада (обязательно); по необходимости; Очистка асфальтированной территории от наледи, с входов в подъезды – 1 раз в сутки и по необходимости; Скалывание наледи под водосточными трубами, с крышек канализационных колодцев, с входов в подвал – по необходимости; Механизированная уборка – по необходимости.
12. **Благоустройство - содержание и ремонт МАФ в пределах придомовой территории.**

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества

| | |
|---|---|
| фундаменты | Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков |
| Стены и фасады | Ремонт и герметизация стыков, швов, восстановление отдельных архитектурных элементов, покраска |
| Перекрытия | Укрепление отдельных элементов, заделка швов и трещин |
| Полы | Частичная замена, восстановление отдельных участков |
| Кровля | Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных, железобетонных и мягких кровель, ремонт гидроизоляции, утепление |
| Окна и двери | Частичная замена, восстановление отдельных элементов, покраска |
| Лестницы, балконы, крыльца | Восстановление или замена отдельных участков и элементов |
| Внутренняя отделка помещений | Восстановление отделки стен, потолков, полов, покраска |
| Система отопления | Восстановление работоспособности, ремонт или замена отдельных элементов и участков системы |
| Внутренняя система холодного, горячего водоснабжения, канализации | Восстановление работоспособности, ремонт или замена отдельных элементов и участков системы |
| Система электроснабжения | Восстановление работоспособности, ремонт или замена отдельных элементов и участков системы, установка системы видеонаблюдения |
| Система газоснабжения | Восстановление работоспособности, ремонт или замена отдельных элементов и участков системы |
| Система вентиляции | Восстановление работоспособности, ремонт или замена отдельных элементов и участков системы |
| Мусоропроводы | Восстановление работоспособности, ремонт или замена отдельных элементов |
| Благоустройство придомовой территории | Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и контейнерных площадок |
| | |

**Параметры качества предоставления коммунальных услуг,
предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления
коммунальных услуг**

| Требования к качеству коммунальных услуг | Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества |
|--|--|
| 1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа |
| 2. Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам | отклонение состава и свойств холодной воды от санитарных норм и правил не допускается |
| 3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см) | отклонение давления не допускается |
| 4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам |
| 5. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 60°C не более 75°C - для любых систем теплоснабжения | допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5°C; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3°C |
| 6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды санитарным нормам и правилам | отклонение состава и свойств горячей воды от санитарных норм и правил не допускается |
| 7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см) | отклонение давления не допускается |
| 8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года | допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии) |
| 9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва электроснабжения*: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания |
| 10. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам | отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается |
| 11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года | не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца |
| 12. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям | отклонение свойств и давления подаваемого газа от федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается |
| 13. Давление сетевого газа от 0,0012 МПа до 0,003 МПа | отклонение давления сетевого газа более чем на 0,0005 МПа не допускается |
| 14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода | допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12°C до нормативной; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10°C до 12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8°C до 10°C |

| | |
|--|--|
| <p>15. Обеспечение температуры воздуха^{**}: в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31°C и ниже - +20 (+22)°C; в других помещениях - в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C</p> | <p>отклонение температуры воздуха в жилом помещении допускается</p> |
| <p>16. Давление во внутримодульной системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p> | <p>отклонение давления более установленных значений не допускается</p> |

Собственник квартиры № _____ дома № _____ по ул. _____ города Ижевска направляет в Управляющую
Компанию следующие сведения, для приложения к Договору управления многоквартирным домом.

| ФИО собственника, доля в праве; паспортные данные собственника | Адрес регистрации, фактический адрес проживания, контактный телефон. | Документ удостоверяющий право собственности на помещение, площадь помещения. | Сведения о ИПУ (тип прибора, дата ввода в эксплуатацию, срок поверки) | Сведения о совместно проживающих гражданах (ФИО, дата рождения, степень родства) |
|--|--|--|---|--|
| | | | | |

Изложенные выше сведения подтверждаю _____

(ФИО).