

Договор № _____
управления многоквартирным домом
по адресу: _____ № _____
(улица, номер дома, номер корпуса)

г.Юрга

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства», ИНН 4230023585, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Директора Воробьева Максима Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____

(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей совместной или долевой собственности)
являющ _____ собственником(ами) (далее - «Собственник») _____
(нежилого(ых) помещения(й), квартир(ы) №, комнат(ы) в коммунальной квартире №)
общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м на _____ этаже _____ -
_____этажного многоквартирного дома по адресу _____
(далее - «Многоквартирный дом»), на основании _____

_____ документы, подтверждающие право собственности
№ от «__» _____ г., выданного _____
(наименование органа, выдавшего, заверившего документы)
(далее - Помещение, Помещения) или представитель Собственника в лице _____
(должность, фамилия, имя, отчество представителя)
действующего в соответствии с полномочиями, основанными _____

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа или акта органа местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п.4 и 5 ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверенной нотариально)
именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - «Договор»).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____ о выборе управляющей организации.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии со ст. 162 ЖК РФ.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются следующим нормативно-правовыми актами:

1) Конституцией Российской Федерации;
2) Жилищным Кодексом Российской Федерации с учетом требований Постановлений Правительства РФ:

- «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354;
- «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» от 13.08.06 № 491;
- «О Правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» от 14.02.2012 № 124;
- «Об утверждении требований к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг» от 28.03.2012 № 253;
- «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 № 25;
- «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» от 23.09.2010 № 731;
- «Об утверждении Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых

отходов» от 10.02.1997 № 155;

3) Постановлением Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 № 170 и иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. Термины, используемые в договоре

2.1. Собственник – субъект собственности, физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности, выступающее в роли владельца, распорядителя, пользователя объекта собственности.

2.2. Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

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

2.4. 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 первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков, приборов учета, запорно-регулирующих кранов, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- по системе канализации – точка соединения со стояком канализации;

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.

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

Пример: Доля собственника определяется делением площади квартиры (доли в квартире, комнаты) на общую площадь МКД.

Доля в общем имуществе = $\frac{S \text{ квартиры (доли в квартире, комнаты)}}{S \text{ дома (жилых и нежилых помещений в МКД, не являющихся общим имуществом)}}$

2.6. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2.7. Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире – доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме площадей всех помещений, принадлежащих собственникам, в данной квартире.

2.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, - доля, определяемая отношением суммы

общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме, не являющихся общим имуществом.

2.9. Коммунальные услуги – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений);

2.10. Содержание общего имущества МКД – комплекс работ и услуг по осуществлению контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

2.11. Текущий ремонт общего имущества МКД – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения повреждений и неисправностей (восстановления работоспособности) общего имущества или отдельных элементов, оборудования, инженерных систем МКД для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций и предупреждения преждевременного износа.

2.12. Уполномоченный представитель Собственников – Собственник помещения в МКД (председатель совета МКД), представляющий интересы всех Собственников помещений МКД при взаимодействии с УК, государственными органами власти и органами местного самоуправления, избранный решением общего собрания Собственников в МКД.

В отношениях с УК действует от своего имени, в интересах и за счет Собственников.

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия настоящего Договора за плату, указанную в разделе 5 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечивать Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц коммунальными услугами, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

3.2. Цель договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также обеспечение граждан коммунальными услугами соответствующего качества.

3.3. Стороны настоящего договора определили, что предоставление Собственникам оперативной и достоверной информации о деятельности Управляющей организации, имеющей отношение к исполнению Управляющей организацией своих обязанностей в отношении МКД, осуществляется в том числе посредством сайта в сети Интернет оооукжкх.рф

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Приступить к управлению Многоквартирным домом, начиная с даты, определенной решением общего собрания собственников помещений МКД, и осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.3. настоящего Договора.

4.1.2. Оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять (обеспечивать выполнение) работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в **приложении № 1** к настоящему Договору, а также обеспечивать предоставление Собственнику и пользующимся его Помещением (ями) в этом Многоквартирном доме лицам в необходимых объемах и соответствующего качества коммунальные услуги, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- а) холодное водоснабжение;

- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение)
- е) утилизацию (захоронение) ТБО.

4.1.3. Устранять все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от собственника (ов) и пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме лиц заявки по телефону 4-91-49, 6-05-97, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

4.1.5. Хранить техническую документацию и относящиеся к управлению Многоквартирным домом базы данных. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

4.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц, пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

4.1.7. Информировать Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг ниже установленного качества, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

4.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность производится перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.4.4 настоящего Договора.

4.1.9. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:

а) уведомить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания) исполнения;

б) в минимально возможный срок с момента обнаружения, который не может превышать сроки исполнения работ, указанные в **приложении № 1** к настоящему Договору, исправить имеющиеся недостатки.

4.1.10. В течение действия настоящего Договора за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, оказанных услуг, в том числе, выявленные в процессе эксплуатации Собственником и пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицами. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

4.1.11. Информировать Собственника или лицо, пользующееся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, об изменении размера платы за помещение и (или), тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещение и коммунальные услуги в ином размере путем опубликования на официальном сайте в сети Интернет, размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731.

4.1.12. Предоставлять Собственнику или лицу пользующемуся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, платежные документы не позднее 01 числа месяца следующего за

истекшим месяцем.

4.1.13. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

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

4.1.15. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

4.1.16. Не позднее трех дней до проведения работ внутри Помещения(й) Собственника согласовать с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования, направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й).

4.1.17. По требованию Собственника или лиц, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, производить сверку платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы.

4.1.18. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещать указанный отчет в системе.

4.1.19. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению(ям) Собственника.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.2.2. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

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

4.2.4. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, подачу Собственнику коммунальных услуг.

В случае невыполнения Собственником п.4.3.7. настоящего договора и отсутствия у Управляющей организации сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника в многоквартирном доме Собственник считается надлежащим образом извещенным о планируемом ограничении предоставления коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме).

4.2.5. Уведомлять Собственников помещений с помощью телефонной связи об имеющейся задолженности за жилищно-коммунальные услуги (свыше 3 (Трех) месяцев).

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

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов;
- для начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, подготовки печати и доставки платежных документов.

При этом, заключая настоящий договор, собственники помещений дают согласие на передачу и обработку персональных данных третьим лицам в случаях, указанных в настоящем пункте.

4.3. Собственник самостоятельно или через лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, обязан:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги.

4.3.2. Обязанность собственника по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает:

- в случае приобретения квартиры (купли-продажи, мены, дарения и т.п.) с момента возникновения права собственности на помещение

- в случае застройки жилого многоквартирного дома с момента возникновения права владения и пользования помещением (фактическое использование помещения, вселение, подписание акта приема-передачи помещения и т.п.)

4.3.3. Соблюдать следующие требования:

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

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

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

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений.

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не использовать мусоропровод, при его наличии, для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.

4.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течении десяти рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) Помещении(ях) и о наличии у постоянно проживающих в жилом(ых) Помещении(ях) лиц льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов.

4.3.5. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в Помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток.

4.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

4.3.7. Извещать Управляющую организацию об изменении места постоянной (временной) регистрации собственника помещения в многоквартирном доме в течение 20 (Двадцати) дней с момента таких изменений.

4.3.8. Извещать Управляющую организацию об изменениях в количестве человек, фактически проживающих в квартире Собственника в срок не позднее 5 (Пяти) дней с момента изменения. В случае если Собственник несвоевременно известил Управляющую организацию, то Собственник производит оплату согласно перерасчету за весь период с момента начала фактического проживания дополнительных лиц.

4.3.9. Передавать показания по имеющимся индивидуальным приборам учёта коммунальных услуг не позднее 25-го числа текущего месяца, в противном случае расчёт начислений за коммунальные услуги будет осуществляться по среднему, согласно законодательству РФ.

4.4. Собственник или лица, пользующиеся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме имеют право:

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

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

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

знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

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

4.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт 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.

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

4.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

5. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

5.1. Цена Договора определяется в соответствии с тарифами, утвержденными Постановлением Главы города Юрги «О введении тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения муниципального образования «Юргинский городской округ», на соответствующий период.

В случае изменения тарифов на жилищно-коммунальные услуги расчет производится согласно вступивших в законную силу тарифов без внесения дополнительных изменений в настоящий договор.

5.2. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт помещения и платы за коммунальные услуги.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

5.4. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.5. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией в соответствии с настоящим Договором.

5.6. Сумма начисленной в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени указывается в платежном документе отдельно.

5.7. Собственник или лицо, пользующееся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, вносит плату за помещение и коммунальные услуги Управляющей организации в кассу или на ее расчетный счет.

В случае изменения банковского счета Управляющей организации, на который Собственник обязан вносить плату за помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация сообщает об изменении банковского счета путем опубликования на официальном сайте в сети Интернет, размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731.

5.8. Неиспользование Собственником Помещения(й) не является основанием невнесения платы за помещение и отопление.

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

5.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и не устранения обнаруженных недостатков в определенные настоящим договором сроки стоимость работ, указанная в приложении № 1 к настоящему Договору, изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №491.

5.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

5.13. Собственник или лицо, пользующееся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, вправе осуществить предоплату до 15 числа текущего месяца на основании выставленного платежного документа с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

5.14. Капитальный ремонт имущества в МКД проводится за счет Собственников на основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД, принятого в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

5.15. Если размер вносимой собственниками помещений в Многоквартирном доме платы за помещение и коммунальные услуги меньше месячной стоимости комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг более чем на 10 процентов, то Управляющая организация оказывает услуги собственникам помещений в соответствии с минимальным перечнем работ в пределах вносимой платы.

5.16. Размер платы за содержание и ремонт помещения не содержит финансирование непредвиденных неотложных работ.

Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом в порядке, определенном настоящим Договором, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, подлежат возмещению Управляющей организации Собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым Собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ соразмерно его доле в общем имуществе МКД, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого Собственника, или до принятия иного решения на общем собрании Собственников, либо до достижения соглашения об изменении Перечня работ и услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

Информация об объемах и стоимости непредвиденных неотложных работ должна быть

доведена до Собственников путем размещения в платежном документе за 30 (Тридцать) дней до выставления сумм к оплате указанных работ.

5.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по Договорным ценам.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник или лицо, проживающее в Помещении (ях) Собственника, обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом(ых) Помещении(ях) Собственника не учтенных лиц и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника убытков.

6.4. Собственник вправе требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных ему или лицам, проживающим в его Помещении (ях) в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору.

7. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

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

7.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения Собственником или лицом пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

7.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7.4. Акт составляется в присутствии Собственника Помещения и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц. При отсутствии Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта

вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу пользующемуся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

8. Особые условия

8.1. Претензионный порядок урегулирования споров по настоящему договору является обязательным для сторон. Срок рассмотрения претензии – 10 (Десять) рабочих дней.

8.2. В случае невозможности разрешения споров и разногласий путем переговоров, возникшие споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор считается заключенным со дня его подписания.

10.2. Договор заключен сроком на пять лет с « » _____ 2015г. по « » _____ 2020г.

10.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

10.4. В случае досрочного расторжения Договора Управляющая организация: обязана за 30 дней до прекращения действия Договора передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах Многоквартирного дома.

10.5. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в Многоквартирном доме способа непосредственного управления Многоквартирным домом указанной в решении общего собрания собственников помещений организации или индивидуального предпринимателя. Указанный акт составляется по форме, содержащейся в приложении № 1 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для

управления Многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75.

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

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

10.8. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

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

9. Реквизиты сторон

Собственник

Ф.И.О.
г.Юрга,ул.(пр.)_____
д. №_____, кв. №_____
Паспортные данные:
паспорт серии _____ №_____
выдан: (когда) «_____» _____ г.
(кем) _____
(код подразделения)_____

_____/_____

Управляющая компания

ООО «УК ЖКХ»
652050, г. Юрга, пр. Победы, 38Б
ИНН/КПП 4230023585/423001001
р\с 40702810932230000487 в филиале
ОАО «УРАЛСИБ» г. Новосибирск
к/сч 30101810400000000725
БИК 045004725
т. 4-86-37

Управляющая организация

Директор_____М.А. Воробьев

м.п.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу _____

1.1. Кровля:

Плановые осмотры кровли с составлением актов осмотра – 2 раза в год.
Укрепление, ремонт парапетных ограждений.
Укрепление водосточных труб, колен, воронок – 1 раз в год.
Прочистка водосточных труб ливневой канализации – по мере необходимости.
Удаление с крыш снега и наледи – по мере необходимости.
Очистка кровель от мусора, грязи, листьев – по мере необходимости.
Ремонт кровель – на основании актов осмотра.

1.2 Фасады:

Плановые осмотры с составлением актов осмотра – 2 раза в год.
Проверка состояния продухов и цоколей зданий и их заделка – 2 раза в год.
Снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отделочных кирпичей – по мере необходимости.
Замена и восстановление аншлагов, номерных знаков – по мере необходимости.
Очистка подъездных козырьков от наледи и снега – по мере накопления снега.
Очистка подъездных козырьков от мусора – 1 раз в год.
Ремонт подъездных козырьков, козырьков балконов верхних этажей – по мере необходимости.
Ремонт крылец – по мере необходимости.

1.3. Подъезды и лестничные клетки.

Плановые осмотры подъездов и лестничных клеток – 2 раза в год.
Очистка и промывка стволов мусоропроводов и их загрузочных клапанов.
Укрепление, утепление входных дверей, установка пружин на входных дверях в подъезды при подготовке к работе в осенне-зимний период.
Замена разбитых стекол окон – по мере необходимости.
Ремонт бетонного пола лестничной клетки – по мере необходимости.
Ремонт бетонных ступеней - по мере необходимости.
Вывешивание у входов в подъезд табличек с указанием номеров подъездов, а также номеров квартир – по мере необходимости.
Ремонт оконных створок МОП – по мере необходимости.
Ремонт дверных полотен и дверных коробок в МОП – по мере необходимости.
Уборка лестничных клеток:
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трёх этажей –
Мытьё лестничных площадок, маршей, полы, стены и ограждения – 2 раза в месяц
Обметание пыли с потолков – 2 раза в год
Влажная протирка стен, дверей, плафонов – 2 раза в год
Влажная протирка подоконников, оконных решёток, перил, почтовых ящиков – 2 раза в месяц
Мытьё окон – 2 раза в год

1.4. Подвалы:

Плановые осмотры с составлением актов осмотра – 2 раза в год
Очистка подвальных помещений от мусора – 2 раза в год согласно графику
Плановые осмотры инженерного оборудования – 1 раз в месяц
Навешивание замков на входы в подвалы – по мере необходимости.
Ремонт оконных створок подвальных продухов - по мере необходимости.
Ремонт кирпичной кладки подвальных продухов - по мере необходимости.
Ремонт люков подвалов - по мере необходимости.
Дератизация подвальных помещений – 1 раз в месяц, дезинсекция – по мере необходимости
Содержание в исправном состоянии освещения подвала – постоянно
Откачка грунтовых вод – по мере необходимости

1.5. Чердаки:

Плановые осмотры чердаков с составлением актов осмотра – 2 раза в год
Навешивание замков на входы в чердачное помещение – по мере необходимости
Ремонт люков чердаков - по мере необходимости.
Очистка чердачных помещений от мусора – 2 раза в год

1.6. Внутренние системы водоснабжения и канализации:

Плановые осмотры систем водоснабжения и канализации – 2 раза в год
Смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стояков, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарных приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, смена поплавка шара – по мере необходимости
Прочистка канализационных выпусков, стояков и лежаков – по мере необходимости
Снятие показаний общедомовых водосчётчиков – ежемесячно

1.7. Система электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств, кроме электроплит)

Плановые осмотры систем электроснабжения с составлением дефектных ведомостей – 2 раза в год

Запирание шкафов с электрощитками и измерительными приборами и закрытие электромонтажных ниш – по мере необходимости

Освещение подъездов, тамбуров – 1 раз в квартал

Замена ламп и светильников внутриквартального освещения – 2 раза в год

Проверка заземления – по графику

1.8. Внутренние системы отопления и горячего водоснабжения:

Плановые осмотры систем отопления и горячего водоснабжения с составлением дефектных ведомостей – 2 раза в год

Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, промывка грязевиков, регулировка кранов, вентиляей, задвижек, ликвидация пробок – по мере необходимости

Устранение сверхнормативных шумов и вибрации, регулировка давления водопроводе до нормативного – по мере необходимости

Обслуживание и снятие показаний счётчиков тепла – ежемесячно

Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях – при подготовке в осеннее – зимний период

Ремонт, регулировка, испытание промывки и опрессовки систем центрального отопления – при подготовке в осенне-зимний период

1.9. Вентиляционные каналы:

Плановые осмотры вентиляционных каналов с составлением актов осмотра – 2 раза в год

Плановая прочистка вентканалов – 1 раз в 3 года (согласно графика)

Утепление от промерзания вентканалов – по мере необходимости

1.10. Содержание придомовой территории:

Уборка территории в холодный период – 1 раз в сутки

Очистка от наледи, снега канализационных колодцев, пожарных гидрантов – 1 раз в сутки

Очистка урн от мусора, крылец от снега, наледи, уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки

Уборка в тёплый период: подметание территории в дни без осадков – 1 раз в 2 суток

Уборка территории в период листопада – 1 раз в сутки

Очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок, уборка площадок перед входом в подъезд – 1 раз в сутки

Скашивание газонов – 1 раз в месяц в период с июня по август

1.11. Текущий ремонт и эксплуатация лифтов

Состав и периодичность выполняемых работ по текущему ремонту и эксплуатации лифтов устанавливается органами местного самоуправления

Влажное подметание пола – ежедневно

Мытьё стен – 2 раза в месяц

Мытьё полов – 3 раза в неделю

Эксплуатация лифтов – круглосуточно

Техническое освидетельствование лифтов – ежегодно

1.12. Внешнее благоустройство:

Отмостка – 2 раза в год осмотр и ремонт

Ремонт скамеек, столиков, игрового оборудования, ограждений для площадок – по необходимости, осмотр – 1 раз в год.

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (квартиры):
 - межквартирные лестничные площадки;
 - лестницы;
 - коридоры;
 - тамбура подъездов;
 - колясочные;
 - технический подвал.

2. Иные помещения, предназначенные для размещения в них инженерного оборудования, обслуживающего более одного помещения (квартиры):
 - электрощитовая (без индивидуальных приборов учета электроэнергии).

3. Крыша

4. Ограждающие строительные конструкции:
 - несущие конструкции (включая фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты);
 - ненесущие конструкции, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования)

5. Иные строительные конструкции, предназначенные для обслуживания более одного помещения (квартиры):
 - входные узлы подъездов;
 - сходы в подвал.

6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (квартиры):
 - внутридомовая система холодного водоснабжения;
 - внутридомовая система горячего водоснабжения;
 - внутридомовая система водоотведения;
 - внутридомовая система отопления;
 - внутридомовая система электроснабжения.

7. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

Примечание:

Состав общего имущества многоквартирного дома отрегулирован в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

Объемы строительных конструкций и оборудования, входящих в состав общего имущества, указаны в Техническом паспорте данного дома, на сайте в сети Интернет оооукжкх.рф.