

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ №

г. Пермь

«01» февраля 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Уралмонтажстрой», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Шпаковой Татьяны Леонидовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Пермь, ул. Льва Толстого, д. 33, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цель договора

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, обеспечение предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, а также паспортно-регистрационный учет.

2. Общие положения

2.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № __ от «16» января 2017 г.).

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и пользователей помещений многоквартирного дома.

2.3. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предоставленных и возложенных Собственниками на основании настоящего Договора, и руководствуется в своей деятельности действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации. При внесении изменений в законодательство РФ соответствующие изменения автоматически применяются к настоящему договору управления.

2.4. Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в пределах следующих границ общего имущества:

2.4.1. внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общего) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

2.4.2. внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;

2.4.3. по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения и газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков – от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

2.4.4. по внутридомовой системе электроснабжения – от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии.

3. Термины и понятия, используемые в договоре

3.1. Общее имущество собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме (далее по тексту – общее имущество) – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое-электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном 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 и эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на том земельном участке.

3.2. Платой за жилое помещение, либо платой за содержание и ремонт общего имущества – является плата, включающая в себя оплату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В состав платы за жилое помещение, либо платы за содержание и ремонт общего имущества по настоящему договору не включаются и выполняются Собственником (пользователем) самостоятельно за счет собственных средств следующие работы: содержание, текущий и капитальный ремонт принадлежащего ему помещения и иного имущества, не относящегося к общему имуществу, в пределах границ ответственности (в том числе: входных дверей квартиры, межкомнатных дверей и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования), утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования.

4. Предмет договора

4.1. По настоящему Договору Управляющая организация по поручению Собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества дома, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам

(пользователям) помещений, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

4.2. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

4.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества может быть изменен по соглашению сторон.

4.4. Управляющая организация по настоящему Договору обеспечивает предоставление следующие коммунальные услуги: отопление, горячее водоснабжение (подогрев воды), холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), электроснабжение мест общего пользования.

5. Права и обязанности собственников

Собственники пользуются правами стороны в обязательстве в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Собственники помещений, являющиеся потребителями, осуществляют права и обязанности в соответствии с Законом Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 и № 354 от 06.05.2011 г., правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

5.1. Собственники (пользователи) имеют право:

5.1.1. На своевременное и качественное получение услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе на устранение аварийных ситуаций и неисправностей в сроки, установленные действующими нормативными актами.

5.1.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.3. Осуществлять контроль за выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией, а также при приемке результатов работ/услуг, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору; ознакомиться с содержанием технической документации на дом; получать информацию о перечне, объемах, сроках и качестве оказанных услуг или выполненных работ и осуществлять иные действия, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5.1.4. На бесперебойное предоставление коммунальных услуг, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг надлежащего качества в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг.

5.1.5. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за коммунальные услуги в случае предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия граждан в жилом помещении в установленном законодательством РФ порядке.

5.1.6. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственники (пользователи) вправе потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы;

- выполненной работы своими силами или с привлечением третьих лиц.

5.1.7. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, по отдельной локальному сметному расчету к статье текущий ремонт дома, по предписаниям или законодательными актами государственных структур, без согласия общего собрания.

5.1.8. Имущественный ущерб, причиненный действиями третьих лиц, включая преступные действия, вандализм, иные умышленные или преступные уничтожения или повреждения общего имущества, Собственники имеют право восстановить на основании п. 5.1.7. настоящего договора.

5.1.9. Собственники (пользователи) имеют другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

5.2. Собственники (пользователи) обязаны:

5.2.1. Соблюдать правила содержания общего имущества и правила пользования жилым помещением, не нарушая прав и законных интересов других собственников, нанимателей и иных лиц.

5.2.2. В порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами и разделом 10 настоящего Договора, на основании представленных Управляющей организацией платежных документов, своевременно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, полностью вносить плату:

- за жилое помещение (за содержание и ремонт общего имущества, в том числе за услуги управления многоквартирным домом);

- за коммунальные услуги, если собственниками не принято решение о сохранении порядка предоставления и оплаты коммунальных услуг непосредственно ресурсоснабжающие организации на основании договоров, заключенных собственниками с ресурсоснабжающими организациями;

а капитальный ремонт общего имущества, если такая плата будет установлена решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2.3. Оплачивать пени за нарушение сроков оплаты жилищно-коммунальных услуг в порядке и размере, установленном п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

5.2.4. Использовать жилое помещение для проживания граждан.

5.2.5. Поддерживать надлежащее состояние и обеспечивать сохранность общедомового имущества, не выполнять работы и не совершать иные действия, приводящие к его порче.

5.2.6. Обеспечивать сохранность принадлежащих им помещений и нести расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества, не относящегося к общему имуществу, производить за счет собственных средств его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери. Соблюдать противопожарные, санитарно-эпидемиологические требования, выносить мусор только в мусоропроводы или оборудованные контейнеры. Не загромождать лестничные площадки, входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю бытовыми вещами.

5.2.7. Обеспечивать возможность своевременного выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, и допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования помещения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей организации для ликвидации аварий - в любое время.

5.2.8. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета. Не препятствовать представителям от совета дома (либо старшим по дому) в составлении акта, об увеличении/уменьшении числа проживающих в квартире. При обнаружении несоответствия количества зарегистрированных к фактически проживающим, коммунальные услуги будут рассчитываться по факту проживающих.

5.2.9. При обнаружении неисправностей (аварий, возгораний) внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных индивидуальных приборов учета), немедленно сообщать о них Управляющей организации, или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу (223-20-13) или в соответствующие органы государственной власти; при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

5.2.10. В целях учета объема коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику (пользователю), использовать общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

5.2.11. Обеспечить сохранность пломб на общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета, установленных в помещении.

5.2.12. В установленные действующими нормативно-правовыми актами сроки осуществлять поверку исправности общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и предоставлять сведения Управляющей организации.

5.2.13. В заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 3 месяца) обеспечить Управляющей организации допуск в жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, а также достоверности переданных Собственником (пользователем) сведений о показаниях индивидуальных приборов учета. При отсутствии допуска в квартиры расчет производится согласно Постановлениям Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 и № 354 от 06.05.11 г.

5.2.14. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета или общих (квартирных) в период с 20-го по 23-е число текущего месяца и предоставлять сведения Управляющей организации не позднее 24-го числа текущего месяца (в исключительных случаях даты рассматриваются индивидуально), в случае не предоставления показаний квартирных приборов учета расчет за потребленные коммунальные услуги производится согласно п.59-60 Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.11 г.

5.2.15. Обеспечить доступ к общему имуществу, находящемуся в помещении Собственника.

5.2.16. Выбирать на общем собрании собственников жилых помещений Совет дома для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору.

5.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

5.3. Собственнику запрещается:

5.3.1. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и электрическое оборудование не бытового назначения мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (общая мощность приборов и оборудования, работающих одновременно не должна превышать 4-х кВт).

5.3.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

5.3.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

5.3.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении.

5.3.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

5.3.6. Без согласования с Управляющей организацией производить переустройство и перепланировку помещения, перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.

5.3.7. Собственник (пользователь) несет иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

6. Права и обязанности Управляющей организации

Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав, предоставленных ей Собственниками на основании настоящего Договора, и руководствуется в своей деятельности действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, включая «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г. и № 354 от 06.05.2011г.

6.1. Управляющая организация вправе:

- 6.1.1. Самостоятельно определять порядок выполнения своих обязательств по настоящему договору.
 - 6.1.2. Требовать от Собственников внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальных услуг.
 - 6.1.3. Начислять и требовать оплаты пени за нарушение сроков оплаты жилищно-коммунальных услуг в порядке и размере, установленном п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.
 - 6.1.4. Принимать меры по взысканию с Собственника (пользователя) платы за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.
 - 6.1.5. Требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственником (пользователем) время в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий - в любое время.
 - 6.1.6. В заранее согласованное с Собственником жилого помещения время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
 - 6.1.7. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством РФ, подачу Собственнику (пользователю) коммунальных ресурсов.
 - 6.1.8. Производить начисление платы за коммунальные услуги на граждан, проживающих без регистрации в жилом помещении более 5 дней подряд. Количество временно проживающих потребителей в жилом помещении определяется на основании заявления, которое содержит фамилию, имя и отчество собственника или постоянно проживающего потребителя, адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, о датах начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении или актом подписанным жителями и представителем Совета дома.
 - 6.1.9. Обрабатывать персональные данные собственников помещений многоквартирного дома, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору управления, а также передавать все необходимые данные по должникам в соответствующие организации, занимающиеся взысканием задолженности за жилищно-коммунальные услуги и в организации по начислению коммунальных услуг и содержанию жилья, а также введению паспортно-визовой учета.
 - 6.1.10. Управляющая организация осуществляет иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ и настоящим договором.
- 6.2. Управляющая организация обязана:
- 6.2.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с «01» февраля 2017 г.
 - 6.2.2. Осуществлять управление общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.
 - 6.2.3. Качественно и в срок оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.
 - 6.2.4. Заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме.
 - 6.2.5. Контролировать бесперебойную поставку коммунальных услуг, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами. обеспечивать предоставление Собственникам (пользователям) коммунальные услуги надлежащего качества в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, сохраняя льготы, предусмотренные действующим законодательством для отдельных категорий граждан.
 - 6.2.6. В пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору, а также обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.
 - 6.2.7. По требованию Собственников производить в установленном Правительством РФ порядке изменение (снижение) размера платы за коммунальные услуги в случае оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период отсутствия граждан в жилом помещении, в случае, если Управляющая компания является исполнителем коммунальных услуг.
 - 6.2.8. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников по вопросам предоставления коммунальных услуг, выполнения работ, оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества.
 - 6.2.9. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг.
 - 6.2.10. Организовывать и проводить работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации согласно графику подготовки.

- 6.2.11. Организовать аварийно диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов.
- 6.2.12. Предварительно уведомлять Собственников и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров.
- 6.2.13. Разъяснять Собственникам последствия выполнения его решения по сокращению объема и (или) перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, влекущего за собой невозможность поддержания общего имущества в надлежащем состоянии.
- 6.2.14. Предоставлять Собственникам и нанимателям платежные документы на оплату услуг не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 6.2.15. Информировать в письменной форме Собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 6.2.16. По обращению уполномоченного лица предоставлять в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.
- 6.2.17. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.
- 6.2.18. Управляющей организации обеспечить полный ежемесячный сбор средств от собственников жилья согласно извещений. Принимать меры к неплательщикам согласно законодательству.
- 6.2.19. Осуществлять функции лиц ответственных за регистрацию граждан по месту жительства, месту пребывания.
- 6.2.20. При выявлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества, предложить Собственникам проведение капитального ремонта с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение, порядка финансирования капитального ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
- 6.2.21. Принимать участие в приемке индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, составлять соответствующий акт и фиксировать начальные показания приборов учета.
- 6.2.22. Прибыть для составления акта о состоянии общего имущества в случае истечения срока действия настоящего Договора или досрочного расторжения.
- 6.2.23. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ, регламентирующим отношения в сфере управления многоквартирным домом.

7. Совет многоквартирного дома

- 7.1. В соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны на общем собрании выбрать совет многоквартирного дома из числа собственников дома, для координации отношений между Собственниками и Управляющей организацией.
- 7.2. Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.
- 7.3. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.
- 7.4. Полномочия совета дома определены Жилищным кодексом РФ.
- 7.5. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.
- 7.6. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств предусмотренных договором управления; на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.
- 7.7. Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.
- 7.8. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Особые условия

- 8.1. Управляющая организация:

8.1.1. На условиях, предусмотренных настоящим договором, выполняет работы и оказывает услуги по содержанию и ремонту общего имущества, предоставляет обеспечивает предоставление коммунальных услуг нанимателям жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда.

8.1.2. Производит начисление и сбор с нанимателей жилых помещений платы за жилое помещение по тарифам, установленным органами местного самоуправления, и коммунальные услуги по тарифам, установленным уполномоченными органами.

8.1.3. Своевременно извещает наймодателя о фактах нарушения нанимателем правил пользования жилым помещением, использования жилого помещения не по назначению, несвоевременной оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги.

8.1.4. Принимает меры по взысканию с нанимателя платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

8.1.5. Заключает договоры с пользователями нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности (арендаторами), в оперативном управлении, частной собственности, фактическом пользовании, на возмещение расходов по содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг.

8.1.6. Управляющая организация выполняет работы по текущему ремонту и техническому обслуживанию общедомового имущества в пределах начислений денежных средств по статьям «текущий ремонт» и «техническое обслуживание», вносимых Собственниками жилых помещений. В случае если состояние элементов общедомового имущества требует срочного проведения работ, а денежных средств, начисленных в отчетный период недостаточно, то Управляющая организация по согласованию с Советом дома, может провести данные работы с последующей оплатой Собственниками. В случае расторжения договора управления Собственники возмещают Управляющей организации стоимость проведенных работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию, выполненной Управляющей организацией, путем доначисления указанных сумм по соответствующим видам работ (услуг) и внесением Собственниками этих сумм в Управляющую организацию до даты расторжения договора.

8.1.7. При необходимости проведения дополнительных работ по текущему ремонту, по согласованию с Советом дома Управляющая организация производит дополнительное начисление платежей по статье «текущий ремонт». Собственники помещений обязаны оплатить указанные платежи не позднее 20 дней с момента получения платежных документов.

8.1.8. При наличии в доме установленных общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов (тепловой энергии, электроснабжения и водоснабжения) Собственники (пользователи) помещений производят оплату за потребленные коммунальные ресурсы по данным вышеуказанных приборов учета, т.е. по факту потребления.

8.2. Собственник (пользователь) гарантирует наличие согласия на обработку персональных данных для оказания услуг по расчету, сбору, распределению платежей за жилищно-коммунальные услуги, ведение паспортного режима.

9. Ответственность сторон

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение, либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы или по вине Собственников (пользователей).

9.3. Управляющая компания возмещает ущерб, причиненный своими виновными действиями, Собственникам в полном объеме и за счет собственных средств. Виновными действиями Управляющей организации не являются в том случае, если ущерб причинен в результате исполнения решения общего собрания Собственников. Управляющая организация не отвечает за ущерб, причиненный в результате неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по настоящему договору, явившимся следствием не полного внесения Собственниками платы за содержание и ремонт, а также при непринятии Собственниками решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома и не внесения платы за капитальный ремонт или при отклонении тех видов работ, которые были предложены управляющей компанией.

9.4. Собственники (пользователи) обязаны осуществлять контроль и обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, не допускать проникновения в подвальные, чердачные помещения посторонних лиц. В случае обнаружения несанкционированного проникновения посторонних лиц к общему имуществу многоквартирного дома, Собственники обязаны незамедлительно сообщить об этом в Управляющую организацию, а Управляющая организация принять меры к прекращению свободного допуска посторонних лиц к общему имуществу. В случаях, если Управляющая организация приняла все доступные средства и меры к исключению порчи (кража, хищение, поломка и т.п.) третьими лицами общего имущества, но данные действия ущерба общему имуществу Управляющей организации, то она не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома третьими лицами; похищенное или поврежденное имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

9.5. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственниками обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, они несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие по их вине.

10. Стоимость договора и порядок расчетов

10.1. В рамках настоящего Договора Собственник (пользователь) помещений в жилом многоквартирном доме вносит плату:

- за содержание жилого помещения (в т.ч. плата за управление).
- за текущий ремонт жилого помещения
- за коммунальные услуги в соответствии с тарифами, установленными органами местного самоуправления или

органами государственной власти для поставщиков коммунальных услуг;

за капитальный ремонт в соответствии с решением общего собрания.

Конкретные размеры обязательных платежей собственников определены в соответствии с Постановлениями местных органов власти.

Обязательные платежи вносятся на расчетный счет «Управляющей организации» собственником или нанимателем не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Изменения размера обязательных платежей в части коммунальных услуг производятся «Управляющей организацией» самостоятельно при изменении стоимости данных услуг поставщиком.

Средства, поступившие в Управляющую компанию от собственников жилья использовать по прямому назначению, т.е. содержания дома, текущий, капитальный ремонт. Эти средства нельзя использовать на другие цели.

10.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт рассчитывается в соответствии с общей площадью жилого помещения и тарифов, установленными органами местного самоуправления или органами государственной власти (либо утвержденного решением общего собрания собственников жилья).

10.3. Обязанность по оплате капитального ремонта общего имущества распространяется на всех Собственников помещений в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на помещенис в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику, обязательство по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома переходит к новому собственнику.

10.4. Изменение размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги производятся Управляющей организацией самостоятельно при изменении цен и тарифов на соответствующие услуги органами государственной власти или органами местного самоуправления.

10.5. Расчет размера платы за коммунальные услуги производится в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, в соответствии с тарифами для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством РФ о государственном регулировании тарифов.

Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную собственнику (пользователю) в жилом помещении, оборудованном индивидуальными или общими (квартирным) прибором учета, определяется в соответствии с показаниями такого прибора учета за расчетный период. При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибор учета размер платы за коммунальную услугу определяется исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

Размер платы за коммунальную услугу водоотведения, оборудованном индивидуальными или общими (квартирным) прибором учета сточных бытовых вод, рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, а при отсутствии приборов учета холодной и горячей воды исходя из нормативов водоотведения.

Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном/необорудованном коллективным (общедомовым) прибором учета определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354. Объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, в том числе объем коммунальных услуг в размере превышения объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю жилого помещения.

10.7. Расчет размера платы за тепловую энергию для отопления производится в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307. Количество тепловой энергии принятого Собственником (пользователем) в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется на основании показаний этого прибора учета за расчетный период.

10.7.1. В случае если на доме установлен общедомовой прибор учета тепловой энергии – расчет платы за отопление производится по показаниям данного прибора учета, т.е. по факту потребления.

10.7.2. В случае если на доме отсутствует общедомовой прибор учета тепловой энергии – расчет платы за отопление производится исходя из нормативов потребления тепловой энергии. В данном случае производится корректировка размера платы за отопление 1 раз в год.

10.8. Собственник ежемесячно вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее 20 числа месяца, следующего за истекшим.

10.9. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственников в соответствии с порядком, установленным Законодательством РФ.

10.10. В случае расторжения (досрочного расторжения) настоящего договора Собственники возмещают Управляющей организации стоимость предоставленных услуг, выполненных работ, не оплаченных Собственниками, путем доначисления платежей до даты расторжения настоящего договора.

11. Срок действия настоящего договора

11.1. Срок действия настоящего Договора с «01»февраля 2017 г. и действует до «30» января 2017г.

11.2. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока его действия ни одна из Сторон не внесла чем за 30 календарных дней не заявит о его прекращении.

11.3. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

11.4. Собственники на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом, предварительно уведомив управляющую организацию не менее чем за 30 календарных дней до даты расторжения договора управления.

11.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на прежних условиях.

12. Прочие условия

12.1. Настоящий Договор может быть изменен в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

12.2. Все вопросы, не урегулированные в настоящем Договоре, решаются в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

12.3. В случае возникновения споров при исполнении настоящего Договора Стороны решают их путем переговоров, при недостижении приемлемого для обеих Сторон решения, разрешают споры в судебном порядке. Возникновение спора между Сторонами не может служить основанием для отказа от выполнения обязательств по настоящему Договору.

12.4. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12.5. С момента вступления в силу настоящего договора управления, положения настоящего договора управления становятся обязательными для исполнения всеми собственниками помещений, в том числе, не подписавшими настоящий договор управления.

Условия настоящего договора управления являются обязательными и подлежат применению лицами, приобретающими помещения в многоквартирном доме в период действия настоящего договора, с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме.

12.7. К настоящему Договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:
 12.7.1. Приложение № 1 «Состав общего имущества в отношении которого осуществляется управление»;
 12.7.3. Приложение № 2 «Перечень услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома»;

13. Юридические адреса и подписи

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «УРАЛМОНТАЖСТРОЙ»
 Т.ф. 206-02-70, Юридический адрес: 614036, г. Пермь, ул. Мира, 65,
 Почтовый адрес и адрес фактического местонахождения: 614022, г. Пермь, ул. Танкистов, 10,
 ИНН 5905299379, КПП 590501001, ОГРН 1135905004729
 Р/С 40702810049770007090 в Западно-Уральском банке ОАО «Сбербанк России»,
 БИК 045773603, К/С 301018109000000000603

Директор  /Т.Л. Шпакова/

Собственники многоквартирного дома по адресу г. Пермь, ул.

кв-ра №	Фамилия Имя Отчество	Подпись

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Состав работ(услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома

1. Перечень работ, осуществляемых при проведении технических осмотров:

- а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; осмотр, очистка и замена регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; набивка сальников, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров и др.);
- б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.), ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
- в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп и выключателей в места общего пользования 4 раза в год, мелкий ремонт электропроводки без замены и др.), тех. обслуживание электрощитов, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;
- г) прочистка канализационных труб (лежака и выпуска 1-го колодца) 2 раза в год, откачка воды из подвалов;
- д) проверка исправности канализационных вытяжек и их прочистка 1 раз в квартал;
- е) проверка наличия тяги в дымоотводных каналах и их прочистка 1 раз в квартал;
- ж) уборка мусора, грязи, снега и наледи с кровли 2 раза в год;
- з) укрепление и прочистка защитных решеток водоприемных воронок и водостоков;
- и) снятие показаний домовых и групповых электросчетчиков.

1.2. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- а) укрепление и прочистка водостоков, водосточных труб, колен и воронок;
- б) консервация системы центрального отопления;

1.3. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- б) ревизия запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения.

2. Перечень работ по содержанию придомовой территории:

а) в зимний период:

- уборка снега – по мере выпадения осадков;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в день в дни гололеда;
- уборка контейнерных площадок - ежедневно;

б) в теплый период:

- подметание территории - ежедневно;
- очистка урн от мусора - ежедневно;
- уборка газонов - 1 раз в неделю; выкашивание газонов - 3 раз в сезон; уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки.

3. Перечень работ по содержанию лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- влажное подметание площадок и маршей нижних двух этажей четыре раза в месяц; ежедневное влажное подметание лестниц и площадок выше 2-го этажа;

б) ежемесячное мытье лестничных маршей и площадок;

в) ежегодное (весной) мытье окон, протирка стен, дверей, плафонов, подоконников, отопительных приборов на лестничной площадке.

4. Перечень работ, связанных с вывозом мусора:

- а) вывоз мусора из контейнеров - 1 раз за сутки;
- б) мойка, очистка и дезинфекция контейнеров - один раз в месяц.

5. Перечень работ по обеспечению безопасности и санитарного состояния:

- а) удаление с крыш снега и наледи 2 раза в сезон;
- б) очистка кровли от мусора, грязи, листьев два раза в год - весной и осенью;
- в) посыпка территорий песком в зимнее время при наличии гололеда;
- г) уборка вспомогательных помещений (подвалов и чердаков) 1 раз в год;
- д) дератизация подвалов;
- е) обеспечение температурно-влажностного режима подвала, исправление вентиляции, устранение и предотвращение сырости и замачивания фундамента и подвалов.

Примечание. Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию. Температура воздуха должна быть не ниже +5°C, относительная влажность воздуха - не выше 60%.

Контроль за состоянием общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, установленной договором (1 раз в месяц). Результаты контроля оформляются в форме записи в журнале.

Состав работ(услуг) по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. Фундаменты (ленточные, свайные)

Устранение местных деформаций - заделка и расшивка швов, трещин, перекладка, усиление и пр. Ремонт гидроизоляции фундаментов. Ремонт целостности фундамента. Устройство и ремонт вентиляционных продухов. Ремонт отмостки. Восстановление и ремонт приямков и входов в подвалы. Ремонт и восстановление придомового дренажа. Ремонт и восстановление опорных стенок фундамента.

2. Стены и фасады

Заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен. Герметизация стыков (швов) элементов полуподборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей. Утепление промерзающих участков стен. Замена и восстановление покрытий, выступающих частей по фасаду. Ремонт архитектурных элементов. Замена сливов на оконных проемах и выступающих архитектурных элементах фасада здания. Восстановление простенков, перемычек, карнизов.

3. Перекрытия

Временное крепление перекрытий. Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий. Восстановление стяжки и засыпки. Заделка швов в стыках сборных ж/б перекрытий (за исключением квартир). Заделка выбоин и трещин в конструкциях. Утепление верхних полок и стальных балок на чердаке. Окраска балок.

4. Крыши

Замена и усиление деревянной стропильной системы (стропильные ноги, стойки, подкосы, коньковые прогоны, лежни, мауэрлаты, кобылки и обрешетки). Антисептирование и антиперирование деревянных конструкций стропильной системы. Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и др. кровель, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами. Замена или ремонт внутреннего водостока. Полная осмолка рулонной кровли с частичной заменой отдельных участков. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель. Замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров, устройство заземления здания. Восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления и водоснабжения. Восстановление и пароизоляционного слоя. Ремонт слуховых окон и выходов на крыши. Восстановление гидро- и вентиляционных продухов. Восстановление гидро- и

5. Оконные и дверные заполнения в подъездах, технических помещениях в других общедомовых вспомогательных помещениях

Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, в том числе стекольные работы. Смена оконных и дверных приборов.

6. Межквартирные перегородки

Усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок. Заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных участков. Восстановление обшивки деревянных стен.

7. Лестничные марши, балконы, крыльца в подъездах, зонты - козырьки над балконами (лоджиями) верхних этажей

Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков. Замена, ремонт металлических перил, тоже элементов деревянных лестниц. Заделка выбоин, трещин, сколов в бетонных, железобетонных балконных плитах, крылец и зонтов. Восстановление гидроизоляционного слоя в сопряжении плит, крылец, зонтов. Замена балконных решеток. Устройство или замена отдельных элементов крылец. Восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей (при условии, что данные зонты запланированы проектом дома). Устройство металлических дверей на технические помещения.

8. Полы в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях

Замена отдельных участков покрытия полов. Замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах с полной заменой покрытия.

9. Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях, потолков

Восстановление облицовки стен и полов из штучного или рулонного материала (керамической плиткой, плиткой ПВХ, линолеум и т.п.) отдельными местами. Восстановление лепных деталей и розеток. Все виды штукатурно-малярных работ.

10. Внутренняя система центрального отопления жилого дома (узлы, магистрали, в том числе транзитные, стояки, в том числе участки трубы от стояка до отопительного прибора, запорно-регулирующая арматура на узле, стояке, разводке)

Замена участков трубопроводов (стояков и ответвлений от них), запорной и регулировочной арматуры. Установка (при необходимости) воздушных кранов. Утепление труб, приборов, расширительных баков. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности. Замена разрушенной тепловой изоляции. Ремонт и установка приборов. Гидравлические испытания, промывка систем, промывка отопительных приборов (по стояку) и в целом системы (при выявлении неисправностей при проведении планового осмотра, относящихся к текущему ремонту). Замена отопительных приборов в подъездах.

11. Внутренняя система горячего и холодного водоснабжения, включая насосные установки в жилых домах (водомерные узлы, стояки, отключающие устройства, в том числе и на ответвлениях от стояка), водоотведение

Замена отдельных участков трубопроводов холодного и горячего водоснабжения (стояков и ответвлений от стояка), запорной арматуры на стояках и горизонтальной разводке (первого от стояка отключающего устройства - вентиля, крана и т.п.). Устранение течи, утепление трубопроводов общего назначения, восстановление разрушенной изоляции. Утепление и замена арматуры водонапорных и расширительных баков на чердаке. Ремонт и замена пожарных кранов и внутридомового пожарного трубопровода. Гидравлические испытания трубопроводов. Ремонт и замена