

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 6/2014-У
многоквартирным домом

город Ижевск

«23» мая 2014 г.

ООО Управляющая компания «Комфорт», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Стародумова Александра Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Ижевск ул.Советская 7**, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, действующие на основании Жилищного Кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом в соответствии с решением общего собрания собственников (**протокол № 1 от «___» мая 2014 года**)

1. Предмет договора

1.1. Согласно настоящему договору Управляющая компания от своего имени, по поручению и за счет Собственников, за плату организывает оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, и предоставление коммунальных услуг, а также обеспечивает организацию иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ижевск, ул.Советская 7, в объеме и на условиях, определенных настоящим Договором.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, техническим паспортом на многоквартирный дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (приложение № 1 к договору).

1.3. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491).

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Организовать работы (услуги), связанные с содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, в порядке, утвержденном собственниками и в объеме собранных от них денежных средств по настоящему договору, в соответствии с «Техническим регламентом содержания и ремонта общего имущества» (Приложение № 2 к договору), являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.1.2. Заключать и вести полное сопровождение (совершать все фактические и юридические действия) договоров на предоставление коммунальных услуг (в зависимости от степени благоустройства дома):

- холодного водоснабжения;
- горячего водоснабжения;
- водоотведения;
- электроснабжения;
- газоснабжения;
- отопления.

2.1.3. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, согласно решению, принятому Собственниками в соответствии с Жилищным кодексом РФ, в объеме денежных средств, оплаченных Собственниками.

2.1.4. В рамках предоставления услуг по управлению многоквартирным домом:

- организовать договорную работу, связанную с совершением мероприятий, необходимых для исполнения условий настоящего Договора, заключать для этого все виды необходимых договоров, вести их полное сопровождение (совершать все фактические и юридические действия);
- организовать расчет платы Собственникам по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, платы на коммунальные услуги и дополнительные услуги;
- вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и на оказание коммунальных услуг;
- организовать сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с собственников помещений;
- организовать сбор платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой организациям, оказывающим эти услуги;
- организовать сбор дополнительных платежей в соответствии с Решениями общего собрания собственников;
- организовать контроль и оценку качества предоставления коммунальных услуг;
- организовать диспетчерское обслуживание;
- организовать предоставление отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом в срок до апреля месяца года следующего за отчетным;
- заключать и исполнять договоры о целевом бюджетном финансировании с органами муниципальной власти.

2.1.5. Организовать работы по учету зарегистрированных граждан в квартире Собственника и организовать прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ» (утв. постановлением Правительства РФ от 17.07.95 N 713 с изменениями и дополнениями).

2.1.6. Вести необходимую документацию в установленном порядке на все действия, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе, на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производства работ и их приема, а так же вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а так же

бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно - финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. В случае отсутствия перечисленной и иной необходимой документации либо ее части, данная документация подлежит восстановлению (изготовлению) за счет средств содержания и ремонта жилья, арендных платежей, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.7. В случае обращения Собственников обеспечить выдачу справок установленной формы в течение 3 рабочих дней: о платежах на содержание общего имущества дома и коммунальных услуг, иные справки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.8. Организовать диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать от собственника (ов) и пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме лиц заявки по телефонам **+7(3412) 270-153** - диспетчер (пн.-пт. С 08:00 по 17:00; обед с 12:00 до 13:00), **569691** – аварийная бригада (круглосуточно). Разместить на информационных стендах телефоны аварийной и диспетчерской служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно.

2.1.9. Осуществлять рассмотрение заявлений Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в сроки установленные законодательством Российской Федерации.

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

2.1.11. Предоставлять коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством РФ.

2.1.12. Осуществлять обработку персональных данных собственников в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

2.2. Управляющая компания вправе:

2.2.1. В пределах установленных нормативными документами и настоящим договором, самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию общего имущества.

2.2.2. Устанавливать размер платы за передачу в пользование общего имущества по согласованию с собственниками дома. Полученные Управляющей компанией платежи, штрафы и пени направлять на выполнение мероприятий по поддержанию технического состояния, текущему содержанию и благоустройству прилегающей территории многоквартирного дома – 93%, целевые средства на содержание Управляющей компании и ведение уставной деятельности - 7%.

2.2.3. Вносить изменения в месячный/годовой план текущего ремонта по согласованию с Советом дома и при наличии денежных средств.

2.2.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в соответствии с порядком, установленным Правительством РФ.

2.2.5. При возникновении аварийной ситуации, пожара, утечки газа, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получать доступ в жилое помещение с обязательным составлением акта.

2.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника, нанимателя по договору с собственником по оплате за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и прочие услуги. Затраты по истребованию задолженности, в том числе расходы по оплате государственной пошлины, учитываются в расходах содержание общего имущества, по мере оплаты должниками зачисляются на счет дома.

2.2.7. Проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании вступившего в силу судебного решения при наличии спора с ресурсоснабжающими организациями с учетом понесенных издержек.

2.2.8. Самостоятельно определять подрядчика для оказания услуг (выполнения работ) по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором, с последующим уведомлением Председателя совета дома.

2.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

2.2.10. За дополнительную плату оказать следующие услуги:

1. заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, телекоммуникационного оборудования, расположенных на общем имуществе с правом осуществления контроля по исполнению условий договоров, внесения изменений и дополнений в договоры, применения штрафных санкций при нарушении условий договоров, взыскания задолженности по договорам, расторжения договоров;

2. Выполнять заявки собственников по содержанию принадлежащих им жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, в том числе проводить осмотры помещений при причинении ущерба собственникам действиями третьих лиц с составлением акта о причине и объеме повреждений; локальной сметы за отдельную плату, согласно расценкам Управляющей компании.

2.2.11. Формировать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, не включенных в настоящий договор, с экономическим расчетом расходов на их проведение. Формировать предложения Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, с представлением перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, с экономическим расчетом расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

2.3. Собственники обязаны:

2.3.1. Своевременно до 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем, в полном объеме вносить плату за: услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома; коммунальные и прочие услуги, в соответствии с количеством фактически проживаемых граждан в принадлежащем им жилом помещении, но не менее числа прописанных в нем граждан; дополнительные платежи.

2.3.2. Обеспечивать сохранность жилых помещений, поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать жилое помещение по назначению, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, жилому помещению, многоквартирному дому и объектам благоустройства,

соблюдать правила противопожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим, электрическим и иным оборудованием, правила пользования бытовым газом, правила содержания общего имущества собственников помещений в доме, правила пользования жилыми помещениями, а так же права и законные интересы соседей.

2.3.3. Обеспечивать доступ персонала Управляющей компании и подрядных организаций в помещения и к оборудованию, являющиеся общим имуществом, для проведения регламентных и неотложных технических эксплуатационных и ремонтных работ.

2.3.4. Незамедлительно сообщать Управляющей компании обо всех замеченных неисправностях в квартире, в работе коммуникационных сетей общего пользования, правонарушениях, совершенных в многоквартирном доме, и других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

2.3.5. Соблюдать следующие требования: не производить слив теплоносителя из систем и приборов отопления; не блокировать систему внутриквартирной вентиляции; не производить оголаживание мест общего пользования перегородками; не хранить личные вещи в местах общего пользования; без согласования с Управляющей компанией не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети более 1,3 кВт, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей компанией; не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не производить улучшение отделки жилых помещений в местах скрытого прохождения труб системы ГВС, ХВС, а в случае аварийной ситуации произведенные улучшения восстанавливать за свой счет; не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки; не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23-00 до 07-00 часов;

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

2.3.6.1. Соблюдать правила безопасного пользования газом в быту;

2.3.6.2. При проведении технического обслуживания ВДГО специализированной организацией, предоставить абонентскую книжку, паспорт завода-изготовителя на газоиспользующее оборудование, установленное в квартире;

2.3.6.3. Принять все необходимые меры для обеспечения доступа технического персонала специализированной организации в квартиру для проведения планового технического обслуживания ВДГО;

2.3.6.4. ВДГО, техническое обслуживание, которого, согласно уведомления оказалось невозможным ввиду отсутствия доступа в квартиру по вине собственника, производится повторно в согласованные сроки. При этом собственник дополнительно оплачивает стоимость услуг по техническому обслуживанию ВДГО;

2.3.6.5. Не производить самовольную газификацию и переустройство внутридомового газового оборудования;

2.3.6.6. Не производить перепланировку помещений, ведущую к нарушению ВДГО;

2.3.6.7. Произвести замену не подлежащего ремонту бытового газового оборудования;

2.3.6.8. Подключение, переустройство ВДГО к сети производить только специализированной организацией;

2.3.6.9. Извещать о неисправностях бытового газового оборудования, отсутствии или нарушении тяги в вентиляционных каналах, наличии запаха газа в помещении, нарушении целостности газопроводов и дымоотводов бытового газового оборудования;

2.3.6.10. Немедленно сообщать в газовую службу об авариях, пожарах, взрывах при эксплуатации ВДГО, об изменениях в составе ВДГО

2.3.6.11. Сообщать о сроках выезда из жилого помещения для отключения газоиспользующего оборудования;

2.3.6.12. Своевременно исполнять предписания специализированной организации и Управляющей компании по устранению замечаний выявленных при проведении технического обслуживания ВДГО.

2.3.7. В установленном порядке согласовывать с государственными органами и Управляющей компанией все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции зданий.

2.3.8. Избрать и утвердить на общем собрании Совет многоквартирного дома, в том числе Председателя совета для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирного дома.

2.3.9. Обеспечить личное участие в собраниях Собственников.

2.3.10. Сообщать Председателю Совета дома информацию о количестве фактически проживаемых граждан и сроке их пребывания в течение 3 календарных дней со дня их проживания в жилом помещении.

2.3.11. При наличии индивидуальных приборов учета, своевременно осуществлять их поверку. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.12. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета и предоставлять их в срок до 20 числа расчетного месяца по телефону: **+7(3412) 431442** (бухгалтерия многофункционального центра). В случае непредставления данных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг, принимается равным нормативам потребления, установленным действующим законодательством, с проведением последующего перерасчета на основании предоставленных документов.

2.3.13. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 24 часов перекрыть холодную, горячую воду, газ.

2.3.14. Возместить Управляющей компании полную стоимость инвестированных средств израсходованных в порядке и на условиях, согласованных с Советом дома, на установку коллективных (общедомовых) приборов учета используемых коммунальных ресурсов, осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования Собственниками энергетических ресурсов.

2.4. Собственники вправе:

2.4.1. Контролировать соответствие деятельности Управляющей компании и ее результатов условиям настоящего договора.

2.4.2. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, УР применительно к настоящему договору.

2.5. Председатель Совета дома обязан:

2.5.1. Участвовать в приемке выполненных работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае временного отсутствия Председателя Совета дома данная обязанность возлагается на любого Собственника, входящего в состав Совета дома.

2.5.2. Согласовывать и участвовать в утверждении планов по ремонту дома.

3. Цена договора, порядок расчета и внесения платы

3.1. Цена договора определяется:

3.1.1. стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (плата за жилое помещение), указанной в п.п. 3.3- 3.4 настоящего Договора; в том числе стоимостью работ и услуг по управлению многоквартирным домом;

3.1.2. стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой как произведение утвержденных в установленном порядке тарифов на объем потребленных ресурсов, в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора;

3.1.3. стоимостью иных услуг в соответствии с п. 3.5. настоящим договором.

3.2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги состоит из: платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме, платы за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, платы за коммунальные услуги, платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, платы за иные услуги.

3.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается в размере равном тарифу утвержденному (рекомендованному) Администрацией города Ижевска для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда, в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома, в соответствии со структурой указанной в пункте 3.4. настоящего Договора, если решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не предусмотрено иное.

3.4. Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения на момент заключения договора управления состоит из:
- **платы за содержание общего имущества дома.**

Плата за содержание общего имущества дома составляет 10,94 руб./кв.м общей площади жилого помещения, и включает в себя:

1.	Работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	2,3руб.
1.1.	Обслуживание систем отопления, водоснабжения и водоотведения	1,57 руб.
1.2.	Обслуживание систем электроснабжения	0,14 руб.
1.3.	Обслуживание электросчетчиков	0,13 руб.
1.4.	Электроизмерительные работы	0,04 руб.
1.5.	Обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов	0,18 руб.
1.6.	Обслуживание внутридомового и газового оборудования	0,24 руб.
2.	Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	6,80 руб.
2.1.	Уборка мест общего пользования	1,71 руб.
2.2.	Содержание придомовой территории	2,49 руб.
2.3.	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования, подвалов и мусоропроводов	0,18 руб.
2.4.	Сбор, вывоз и утилизация ТБО и КГО из жилищного фонда, оборудованного централизованной системой канализации	1,95 руб.
2.5.	Ремонтно – аварийное обслуживание	0,47 руб.
3.	Техническое обслуживание конструктивных элементов жилого дома	1,27 руб.
4.	Расчетно – информационные услуги	0,57 руб.
	Итоговый размер платы за содержание и обслуживание общего имущества дома	10,94 руб.

- **платы за текущий ремонт общего имущества дома.**

Плата за текущий ремонт составляет 1,87 руб./кв.м. общей площади жилого помещения.

- **платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.**

Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом составляет 7,5 % от платы за содержание и обслуживание общего имущества дома.

Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома представляют собой стоимость трудовых ресурсов, используемых в процессе выполнения работ материалов, основных средств (включая машины и механизмы), а также другие затраты.

Размер платы за содержание общего имущества ежегодно индексируется на коэффициент инфляции при неизменности оказываемых услуг (выполнения работ)

3.5 Платы за иные услуги, устанавливаются решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

3.7. Уведомление об изменении размера платы за помещение и коммунальных платежей производится путем указания новых значений платы в платежных документах, на основании которых будет вноситься плата за помещение и коммунальные услуги в ином размере.

- 3.8. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества устанавливается по решению общего собрания Собственников, но не может быть ниже федерального стандарта установленного для Удмуртской Республики.
- 3.9. Платежи, указанные в пункте 3.2. настоящего договора, вносятся Собственниками на основании счет-извещения. Оплатить жилищно-коммунальные услуги можно в любом отделении почтовой связи и любой кредитной организации.
- 3.10. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платежей, установленных настоящим договором, Собственник (должник) обязан уплатить пени в соответствии с п. 14 ст.155 ЖК РФ. Размер пени указывается в ежемесячном счет-извещении на оплату жилищно-коммунальных услуг.
- 3.11. Неиспользование жилого помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему договору.

4. Порядок сдачи приемки работ

- 4.1. Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполненные с привлечением подрядных организаций, принимаются путем оформления и подписания акта приема-сдачи между Председателем совета дома (членом совета дома), Управляющей компанией и подрядной организацией.
- 4.2. Председатель совета дома обязан в течение трех календарных дней с момента получения от представителя Управляющей компанией соответствующего акта выполненных работ рассмотреть, подписать и вернуть его представителю Управляющей компании, либо выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин акт выполненных работ считается подписанным, а выполненные работы – принятыми Собственниками. В случае временного отсутствия Председателя Совета дома данная обязанность возлагается на любого Собственника, входящего в состав Совета многоквартирного дома.

5. Контроль за содержанием общего имущества и ответственность сторон

- 5.1. Собственники помещений несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и обязаны контролировать состояние и надежность общего имущества многоквартирного дома.
- 5.2. В целях контроля за содержанием общего имущества Председатель совета дома вправе получать от ответственных лиц Управляющей компании, не позднее 30 календарных дней с даты обращения, информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполнении работ, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, требовать устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.
- 5.3. Управляющая компания несет ответственность перед Собственниками за выполнение работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором в пределах порученных работ и услуг и в объеме собранных денежных средств и не отвечает за ущерб, причиненный Собственникам в результате не проведения работ и услуг, которые не были ей поручены, вследствие не принятия решения об их проведении и определения источника финансирования на общем собрании собственников помещений.
- 5.4. В случае истечения срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (в т.ч. в случае отсутствия его элементов либо несоответствия установленным нормативным требованиям) и отсутствия решения собственников о проведении необходимого ремонта общего имущества дома либо замены (ремонта), установки его элементов, оборудования, приборов, систем пожарной безопасности и т.д. (в т.ч. при неполучении от собственников средств на проведение необходимых работ) на основании акта осмотра по предложению Управляющей компании о необходимом ремонте, объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования и сроке начала ремонта, Управляющая компания не несет ответственности (перед собственниками и административными и иными контролирующими органами) за безопасность и качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и безопасность и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 5.5. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда отдельным собственникам помещений и (или) общему имуществу многоквартирного дома, третьим лицам, возникшего в результате аварии на инженерных сетях в принадлежащем ему помещении, по причине его отказа в доступе в его помещение персоналу Управляющей компании и (или) подрядным организациям для предотвращения аварийно ситуации в его помещении до аварии, либо для ликвидации произошедшей аварии.
- 5.6. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, указанные работы проводятся за счет виновного Собственника.
- 5.7. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя, в соответствии с настоящим договором, обязательств в соответствии с условиями договора и действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.8. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если их исполнение стало невозможным в связи с изменениями в действующем законодательстве, либо в связи с обстоятельствами непреодолимой силы. Обстоятельства непреодолимой силы стороны считают природные явления стихийного характера, военные действия, забастовки, эпидемии и другие обстоятельства, которые могут быть квалифицированы как обстоятельства непреодолимой силы.

6. Заключительные положения

- 6.1. Настоящий договор вступает в силу с 01.02.2014 года. Настоящий договор заключается на 3 (Три) года. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 3 месяца до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении.
- 6.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.
- 6.3. Решение «Собственников» о расторжении настоящего Договора должно быть принято на общем собрании собственников в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 6.4. В случае смены способа управления или выбора новой управляющей организации передача технической документации на многоквартирный дом вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК и т.п. производится

после завершения всех финансовых расчетов и погашения Собственниками задолженности перед Управляющей компанией путем выставления дополнительных счет-квитанций. При этом собственники несут солидарную ответственность за неисполнение условий договора.

6.5. Все споры по договору решаются путем согласования. В случае не достижения согласия - в судебном порядке.

6.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

6.7. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение №1 –Акт технического состояния многоквартирного дома в пределах эксплуатационной ответственности.

Приложение № 2 – Технический регламент содержания общего имущества.

Приложение № 3 – Перечень работ по текущему ремонту общего имущества.

7. Юридические адреса и подписи сторон:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ООО «Управляющая Компания «Комфорт»	
Режим работы: понедельник-пятница с 8.00 до 17.00 часов, суббота, воскресенье - выходной, обеденный перерыв с 12.00 до 13.00 часов.	
Адрес:	г. Ижевск, проезд Дзержинского, дом 2
ИНН/КПП	1841033197 / 184101001
р/сч	40702810568000001780
Банк	Отделение №8618 Сбербанка России
к/сч	30101810400000000601
БИК	049401601
Генеральный директор _____ / А.Б. Стародумов /	

СОБСТВЕННИКИ

ФИО:	
Адрес:	
Паспорт:	
Общая площадь квартиры, доля владения	
Основание права собственности	
Подпись	_____ / _____ /
ФИО:	
Адрес:	
Паспорт:	
Общая площадь квартиры, доля владения	
Основание права собственности	
Подпись	_____ / _____ /
ФИО:	
Адрес:	
Паспорт:	
Общая площадь квартиры, доля владения	
Основание права собственности	
Подпись	_____ / _____ /
ФИО:	
Адрес:	
Паспорт:	
Общая площадь квартиры, доля владения	
Основание права собственности	
Подпись	_____ / _____ /
ФИО:	
Адрес:	
Паспорт:	
Общая площадь квартиры, доля владения	
Основание права собственности	
Подпись	_____ / _____ /

Настоящий договор одобрен общим собранием «Собственников» жилого дома № 7 ул.Советская

(протокол № 1 от «___» мая 2014 года).

АКТ
технического состояния многоквартирного дома,
в пределах эксплуатационной ответственности
г. Ижевск, ул. Советская 7

г. Ижевск

« 23 » мая 2014 г.

Комиссия в составе: представителей Управляющей компании 1. Стародумов А.Б.
2. Рахматуллин Р.И

и собственников (уполномоченного представителя Собственников)
произвела обследование данного многоквартирного дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям:

Год постройки 1985г.

Материал стен кирпич

Число этажей 2

Наличие подвала или полуподвала кв.м

Мансарда _____ кв. м.

Общая площадь помещений 613,5 кв. м.

В том числе

Жилая 337,7 кв. м.

Кол-во квартир 12, комнат 24

Материал кровли - шифер

Площадь кровли кв.м

Площадь лестничных клеток и маршей 47,0 кв.м

Наличие оборудования:

Количество мусоропроводов _____ нет _____

Количество лифтов _____ нет _____

Количество узлов учета тепловой энергии _____ нет _____

Количество узлов учета холодной воды _____ нет _____

Количество узлов учета электроэнергии _____ нет _____

Наличие систем пожаротушения _____ нет _____

Подсобные постройки

Прачечные (отдельно стоящие) _____ нет _____ кв. м. и др. _____ нет _____

2. Конструкции (результат осмотра)

Число зданий и конструкции	Техническое состояние.	Требуется замена или ремонт
Фундаменты: ж/б	Удовл.	
Стены: кирпичные	Удовл.	
Фасады	Удовл.	
В том числе : балконы	Удовл.	4шт
Водоотводящие устройства		
Кровля: шифер	Неудовл.	Требуется кап.ремонт кровли
Перекрытия : ж/б плиты	Удовл.	
Полы	Удовл.	
Окна: деревянные	Неудовл.	Требуется замена окон МОП 2шт
Двери: деревянные	Неудовл.	Требуется замена дверей МОП (тамбур.) 2шт
Лестничные марши	Удовл.	Треб-ся проведение косметического ремонта.
Благоустройство: Отмостки и тротуары	Неудовл.	Частичный ремонт отмостки 10кв.м
Зеленые насаждения	Имеются	

3. Инженерное оборудование (результат осмотра)

Виды оборудования	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Центральное отопление	Неудовл.	Требуется кап.ремонт
Радиаторы чугунные	Неудовл.	32шт.
Горячее водоснабжение (металл.)	Неудовл.	Требуется кап.ремонт

Приборы учета общедомовые	Отсутствуют.	
Бойлеры	Отсутствуют.	
Наличие транзитных трасс	Отсутствуют.	
Сети Водопровод (металл.)	Неудовл.	Требуется кап.ремонт
Приборы учета общедомовые	Отсутствуют.	
Наличие повысительных насосов	Отсутствуют.	
Сети Канализация	Неудовл.	Требуется кап.ремонт
Приборы учета общедомовые	Отсутствуют.	
Наличие внутримодовой ливневой канализации	Отсутствует.	
Сети электрооборудование	Неудовл.	Требуется кап.ремонт
Сети Осветительные точки	Отсутствуют.	
Электродвигатели	Отсутствуют.	
Лифты	Отсутствуют.	
Прочее инженерное оборудование	Отсутствует.	

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строение нуждается в проведении капитального ремонта по замене трубопроводов ХВС, ГВС, канализации, отопления. Необходимо проведение работ по капитальному ремонту кровли, замене оконных и дверных блоков в МОП. Проведение капитального ремонта системы электроснабжения.

Управляющая компания

Собственники (представитель собственников)

Технический регламент содержания общего имущества

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

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

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества

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

Управляющая компания

Собственники (представитель собственников)