

Договор № _____ по управлению многоквартирным домом

г. Кушва, Свердловская область

« ____ » _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Городская компания», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Жевлаковой Натальи Михайловны, действующей на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: 624300, Свердловская область, г. Кушва, ул. _____, дом № ____, (Протокол № _____ от « ____ » _____ 201__ г.), с одной стороны и

Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: 624300, Свердловская область, город Кушва, ул. _____ дом № ____, общей площадью _____ кв.м., обладающие _____ кв.м., голосов, что составляет _____ % от общего числа голосов собственников помещений, именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и толкования, используемые в договоре

1.1. В настоящем договоре используются следующие основные понятия и термины:

1.1.1. **Собственники** - лица, владеющие на праве собственности жилыми и (или) нежилыми помещениями в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества многоквартирного дома.

1.1.2. **Доля участия** - доля Собственника жилого и (или) нежилого помещения (в том числе муниципалитета, субъекта федерации, РФ) в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу

1.1.3. **Управляющий** - организация, уполномоченная общим собранием Собственников на выполнение функций по управлению таким домом и организации предоставления жилищных и коммунальных услуг.

1.1.4. **Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, теплоснабжению, водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению и водоотведению.

1.1.5. **Общее имущество в многоквартирном доме** - принадлежащие Собственникам помещения на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в 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, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.1.6. **Члены семьи Собственника** жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.1.7. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.1.8. **Общая площадь жилого помещения** - состоит из суммы площади 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.

1.1.9. **Коммунальные услуги** - холодное водоснабжение; водоотведение (канализация); горячее водоснабжение; теплоснабжение (отопление).

1.1.10. **Содержание общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций жилого дома, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния:

- а) технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений);
- б) выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества;
- в) незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;
- г) выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома и придомовых территорий.

2. Предмет договора

2.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

2.2. Условия настоящего Договора определены и утверждены собранием собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в доме.

2.3. Настоящий договор заключается путем составления одного документа, подписанного Управляющим, полномочным представителем Собственников (председателем общего собрания по выбору управляющей компании).

Полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором, передаются Собственниками и принимаются Управляющим с момента подписания настоящего договора большинством собственников (50+1 (%)). Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Первый экземпляр хранится у Управляющего в соответствии с требованиями законодательства РФ о персональных данных, второй экземпляр хранится у полномочного представителя Собственников.

2.4. По настоящему договору, Управляющий обязуется совершать по поручению Собственников юридические и фактические действия:

- ✓ осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями договора;
- ✓ заключить договоры от своего имени, но за счет Собственников на оказание услуг по содержанию и ремонту, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, либо оказывать данные услуги самостоятельно, но за счет

Собственников. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №2 « ») утвержден общим собранием собственников помещений (Протокол № ____ от « ____ » _____ 201__ г.).

- ✓ обеспечить предоставление услуги по вывозу твердых бытовых отходов.
- ✓ обеспечить предоставление собственнику коммунальных услуг в полном объеме путем заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями.
- ✓ осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.5. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющего в порядке, установленном настоящим договором.

2.6. В процессе управления многоквартирным домом в соответствии с условиями договора, Управляющий обязуется не ухудшить техническое состояние дома, зафиксированное актом оценки технического состояния (Приложение № 3), которое было на момент передачи дома в управление, согласно принятых решений собственников.

2.7. Передача Управляющему имеющейся технической документации на многоквартирный дом в управление осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

2.8. В случае принятия Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом или выбора другой управляющей организации, Управляющий передает вновь выбранной управляющей компании либо товариществу собственников жилья только имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом, принятую Управляющим в соответствии с действующим законодательством по акту приема-передачи.

2.9. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений сторон по нему, стороны настоящего договора будут руководствоваться нормами Жилищного кодекса РФ, Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"; Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" и иными нормами действующего законодательства РФ, касающимися порядка предоставления жилищных и коммунальных услуг гражданам.

3. Обязанности и права Управляющего

3.1. Управляющий обязан:

3.1.1. В интересах Собственников от своего имени, но за их счет заключить договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями.

Собственники (арендаторы, пользователи) встроенных нежилых помещений заключают договоры на предоставление коммунальных услуг самостоятельно непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.2. Заключить от своего имени, но за счет Собственников с Исполнителями договоры по содержанию и ремонту общего имущества, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, либо оказывать данные услуги самостоятельно, но за счет Собственников. Решение вопросов о проведении капитального ремонта дома, его стоимости, источниках покрытия расходов, превышающих обязательные платежи на капитальный ремонт, должны быть вынесены на общее собрание дома и отражены в протоколе собрания. Решение собрания, оформленное протоколом, является обязательным для сторон договора, в том числе Собственников жилых и нежилых помещений в данном многоквартирном доме.

3.1.3. Начислять платежи в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" за предоставляемые жилищные услуги по тарифам, утвержденным решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме; за предоставляемые коммунальные услуги по тарифам, утвержденным органами местного самоуправления.

3.1.4. Выдавать расчетно-платежные документы собственникам и нанимателям жилых помещений собственникам, арендаторам, пользователям встроенных нежилых помещений не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.5. Производить прием платежей у граждан за оказанные им жилищные, коммунальные и иные услуги и перечислять денежные средства ресурсоснабжающим организациям и Исполнителям.

3.1.6. Производить прием платежей от собственников, арендаторов встроенных нежилых помещений за содержание и ремонт, капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, с последующим учетом данных средств на лицевом счете дома.

Расчеты за предоставленные коммунальные услуги собственники, арендаторы встроенных нежилых помещений производят самостоятельно на основании заключенных непосредственно с ресурсоснабжающими организациями договоров.

3.1.7. Организовать обеспечение предоставления коммунальных услуг в необходимых для Собственников объемах. Осуществлять контроль по количеству и качеству поставляемых гражданам коммунальных услуг. Принимать участие в составлении актов о поставленных коммунальных ресурсов в меньших объемах и ненадлежащего качества.

3.1.8. Производить перерасчет платы за коммунальные услуги, в случае непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также в результате плановых и аварийных отключений, производить перерасчет платы за коммунальные услуги за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

3.1.9. Обеспечить диспетчерское обслуживание собственников помещений по телефонам: **(34344) 6-30-00, 8-950-560-13-00**. Организовать устранение аварий и исполнение заявок Собственников помещений в сроки, установленные законодательством РФ. В случае предоставления некачественных коммунальных услуг, в соответствии с законом требовать устранения недостатков от Исполнителей и производить перерасчет стоимости услуг.

3.1.10. По требованию Собственников направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления и предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта).

3.1.11. Организовать оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 2 « » к настоящему договору, в пределах средств, внесенных Собственниками, проживающими в многоквартирном доме.

3.1.12. Требовать от Исполнителей выполнение работ надлежащего качества и объема в соответствии с действующим законодательством.

3.1.13. По мере исполнения обязанностей по настоящему договору представлять полномочным представителям Собственников, либо Собственникам по письменному заявлению отчет о выполнении договора за предыдущий год, но не чаще 1 раза в год, либо опубликовать отчет в средствах массовой информации или довести указанную информацию до сведения Собственников иным, не противоречащим законодательству способом.

3.1.14. Организовать снятие показаний сведений с приборов учета потребления ресурсов (в присутствии старшего по дому) в порядке, установленном требованиями Постановления Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" при условии принятия Собственниками помещений многоквартирного дома соответствующего решения об оплате данной дополнительной услуги.

3.1.15. Представлять интересы собственников, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных и других организациях.

3.1.16. Осуществлять прием от Собственника и оформление документов, необходимых для последующего регистрационного учета граждан РФ по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ, предоставлять услуги по выдаче, замене и по исполнению государственной функции по учету паспортов гражданина РФ, удостоверяющих личность гражданина РФ на территории РФ с соответствующим ведением информационной базы.

3.1.17. Вести и хранить в течение установленных законодательством сроков имеющуюся техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.18. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, и перерасчета платежей Потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3. 2. Права Управляющего:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по текущему и (или) капитальному ремонту самостоятельно, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в пределах внесенных собственниками средств; в случае возникновения необходимости проведения работ аварийного характера, включающих в себя работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества, для предотвращения ущерба и опасности жизни и здоровью производить работы без проведения общего собрания.

3.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом.

3.2.3. Производить начисление, сбор, и перерасчет платежей потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги самостоятельно.

3.2.4. В соответствии с подпунктом "б" пункта 32 Постановления Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющего (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.2.5. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющего (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п. 3.2.4. настоящего договора.

3.2.6. Требовать от Собственников помещений полной и своевременной оплаты жилищно-коммунальных и иных услуг. В случае неисполнения Собственниками (в том числе муниципалитета) своих обязательств по оплате жилищно-коммунальных и иных услуг, Управляющий имеет право принимать меры по принудительному взысканию задолженности. Оплата расходов на взыскание задолженности с Собственников помещений, в соответствии с п. 29 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, производится за счет средств содержания и ремонта помещения.

3.2.7. Управляющий вправе привлекать третьих лиц для оказания услуг по взысканию задолженности с Собственников помещений.

3.2.8. При нарушении Собственником п. 4.1.6. договора и выявлении факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы за пользование коммунальными услугами Управляющий после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

3.2.9. Управляющий вправе приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

✓ возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро-, и газоснабжение, а также водоотведение;

✓ возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

✓ неполной оплаты Собственником коммунальных услуг, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

✓ проведения планово-предупредительного ремонт и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу дома.

✓ в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

3.2.10. В случае, если Собственниками принято решение о производстве капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, но при отсутствии достаточных средств на указанные цели, Управляющий вправе направлять средства, вносимые собственниками в качестве платы за текущее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с соответствующим непредставлением оказываемых услуг по текущему содержанию и ремонту общего имущества, с обязательным оформлением решения собственников в письменном виде.

3.2.11. В случае, если общее имущество многоквартирного дома не требует капитального ремонта, Управляющий вправе использовать средства, накопленные на лицевом счете многоквартирного дома в качестве оборотных средств на перекрестное субсидирование по ремонту других многоквартирных домов (при этом списания средств с лицевого счета дома не производится), с условием незамедлительного возврата указанных средств при принятии письменного решения собственниками многоквартирного дома по ремонту общего имущества дома с указанием целей использования средств.

4. Обязанности и права Собственников:

4.1. Обязанности Собственников

4.1.1. Собственники помещений обязаны участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт помещения. Каждый Собственник помещения обязан производить оплату за предоставленные жилищно-коммунальные услуги в срок до 20 числа месяца, следующего за расчетным.

4.1.2. Собственники обязаны использовать помещения в соответствии с их назначением, бережно относиться к общему имуществу жилого дома, к санитарно-техническому оборудованию и объектам благоустройства.

4.1.3. Собственники обязаны поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.4. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

4.1.5. При оборудовании жилого помещения индивидуальными приборами учета потребления коммунальных ресурсов, ежемесячно предоставлять показания прибора учета до 25 числа месяца. В случае не предоставления показаний приборов учета в срок, начисление производится исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.1.6. Своевременно извещать Управляющего об изменениях в количестве граждан, проживающих в жилом помещении. В семидневный срок уведомлять Управляющего о вселении других граждан в качестве постоянно проживающих в жилые помещения

Собственника путем подачи письменного уведомления об этом Управляющему.

4.1.7. Собственники помещений обязаны производить оплату за услуги Управляющего, предоставленные в соответствии с настоящим договором.

4.1.8. Каждый Собственник помещения обязан в согласованное с Управляющим время допускать в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющего (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации - аварий - в любое время. В случае невыполнения Собственником указанной обязанности, Управляющий вправе требовать полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи.

4.1.9. Предоставлять Управляющему информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

4.1.10. При изменении способа управления, либо смене управляющей организации Собственники обязаны не менее чем за 30 дней до проведения собрания по вышеперечисленным вопросам предоставить Управляющему документы, подтверждающие систематическое неисполнение надлежащим образом услуг по управлению, обязаны не менее чем за 10 дней до собрания направить уведомление о собрании с повесткой собрания. Присутствие Управляющего на собрании обязательно.

4.1.11. Инициировать собрания для утверждения тарифов на содержание и ремонт, в том числе капитальный ремонт общего имущества жилого дома не реже одного раза в год, не менее чем за 30 дней до начала следующего календарного года, при принятии решения учитывать рекомендации Управляющего.

4.1.12. Инициировать собрания для принятия решения о проведения текущего и капитального ремонта общего имущества, а также источника его финансирования, при принятии решения учитывать рекомендации управляющей компании. В случае отклонения рекомендаций Управляющего Собственники несут ответственность, в том числе материальную, за все возможные последствия.

4.2. Собственники имеют право:

4.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории Кушвинского городского округа норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

4.2.2. Получать от Управляющего сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг.

4.2.3. Получать от Управляющего Акты о непредставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

4.2.4. Получать от Управляющего информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

4.2.5. Быть в соответствии с действующим Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредставления коммунальных услуг, либо предоставления услуг ненадлежащего качества.

4.2.6. Устанавливать в квартире приборы учета электрической энергии, тепловой энергии, водопотребления, газопотребления, аттестованные в установленном порядке, за свой счет, при этом плата за перечисленные услуги производится по показаниям приборов.

4.2.7. Каждый Собственник вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством. Гражданин или юридическое лицо пользующиеся помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеют права, несут обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

4.2.8. Собственники многоквартирного дома вправе на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома утвердить иной перечень работ, осуществляемый в счет платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. При этом Собственники с учетом мнения Управляющего обязаны утвердить соответствующий тариф на содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

4.2.9. Собственники помещений вправе осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором. В случае если при исполнении настоящего договора Управляющий уведомит Собственников о невозможности приобретения для них коммунальных услуг надлежащего качества, приобретаемых у Исполнителей, являющихся единственными поставщиками таких услуг, Собственники вправе отказаться от пользования такими услугами, уведомив об этом Управляющего в письменном виде. Уведомление Собственников может производиться как лично каждого, так и через средства массовой информации (радио, телевидение, печатные издания).

4.2.10. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе делегировать полномочия домовому комитету, либо уполномоченному лицу, выбранному на общем собрании простым большинством голосов:

- в случае необходимости проведения работ, определять виды, объемы работ и порядок финансирования по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с правом оформления соответствующего протокола-решения и его подписания,

- принимать выполненные работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества и подписывать соответствующие акты выполненных работ

- принимать участие в составлении актов о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.2.11. В случае принятия Собственниками решения о дополнении (восстановлении) недостающей технической документации на многоквартирный дом, расходы по восстановлению данной документации производятся в соответствии с письменным решением Собственников и за их счет.

4.3. Собственник не вправе:

4.3.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества;

4.3.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

4.3.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

4.3.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг; 4.3.5. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

4.3.6. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

4.3.7. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим

имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

4.3.8. Не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

5. Стоимость услуг и порядок расчетов

5.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещение и коммунальные услуги.

Плата за помещение и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

5.1.1. Размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений Управляющего и устанавливается общим собранием собственников помещений на срок не менее чем один календарный год. При этом под календарным годом понимается год, который начинается 01 января и кончается 31 декабря.

В случае, если общее собрание Собственников по истечении календарного года не утверждает размер платы за содержание и ремонт помещения, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может индексироваться Управляющим в зависимости от изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей. При этом принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме ежегодных решений об изменении платы не требуется.

5.1.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества утвержден общим собранием собственников помещений в соответствии с утвержденным перечнем, работ входящих в плату за содержание и ремонт жилого помещения (в том числе капитальный ремонт, но без учета стоимости обслуживания приборов учета энергоресурсов, домофонного оборудования и ВДГО) составляет _____ рублей с одного квадратного метра общей площади помещения и может изменяться в соответствии с п. 5.1.1. настоящего договора.

5.1.3. При наличии общедомового прибора учета тепловой энергии ежемесячная плата за техническое обслуживание составляет 30 рублей с квартиры (за исключением квартир, оборудованных автономным газовым отоплением). Плата за техническое обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии включается в единую квитанцию на оплату отдельной строкой в отношении каждой квартиры в доме (за исключением квартир, оборудованных автономным газовым отоплением).

5.1.4. При наличии домофонного оборудования ежемесячная плата за техническое обслуживание дверей с комплексом домофонного оборудования определяется в следующем размере:

- 35 рублей с квартиры (в которых установлено абонентское устройство),

- 25 рублей с квартиры (в которых не установлено абонентское устройство).

Плата за техническое обслуживание дверей с комплексом домофонного оборудования включается в единую квитанцию на оплату отдельной строкой в отношении каждой квартиры в доме.

5.1.5. Плата за содержание внутридомового газового оборудования (в случае газоснабжения дома) составляет _____ рубль с одного квадратного метра общей площади помещения. Плата за содержание внутридомового газового оборудования в квитанцию не включается, начисляется специализированной организацией и вносится непосредственно в эту организацию.

5.2. При расчетах за услуги по содержанию и ремонту собственником помещения, имеющим более одного помещения и (или) если в помещении никто не зарегистрирован, плата взимается исходя из фактических затрат по содержанию дома.

5.3. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги Управляющему. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с Управляющим порядке. В случае, если в помещении, находящемся в государственной или муниципальной собственности никто не проживает наймодатель производит оплату жилищно-коммунальных услуг в размере 100 %.

5.4. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме наравне с собственниками жилых помещений.

5.5. Оплата за предоставленные коммунальные услуги производится по нормативам и тарифам, утвержденным органами местного самоуправления и /или/ по ценам, утвержденным органами исполнительной власти в пределах своей компетенции пропорционально количеству фактически проживающих.

5.6. Плата за услуги Управляющего, перечисленные в Приложении № 1 к настоящему договору, предусмотрена в тарифе за содержание и ремонт общего имущества, определяется из расчета 2,0 руб. за один квадратный метр общей площади и может изменяться в соответствии с п. 5.1.1. настоящего договора.

5.7. Управляющий в первую очередь производит расчеты за оказанные коммунальные услуги с ресурсоснабжающими организациями, во вторую очередь производится оплата услуг по управлению. В третью очередь производится оплата работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, внесенных гражданами.

5.8. За все предоставленные услуги Собственники производят оплату в кассы Управляющего. Кассы Управляющего размещены по адресам: ул. Республики 1А, ул. Строителей, 9, 12, ул. Горняков, 28, ул. Красноармейская, 14 Расчеты за предоставленные в соответствии с настоящим договором услуги могут производиться иным незапрещенным законом способом.

5.9. В случае возникновения необходимости проведения не предусмотренных настоящим договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг), при этом работы (услуги) оплачиваются Собственниками дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющим счетом, в котором должны быть указаны - наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственниками не позднее 10 (десяти) банковских дней со дня выставления счета.

5.10. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющего о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности на помещение. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.11. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утвержденном Правительством РФ.

6. Контроль за деятельностью Управляющего

6.1. Контроль за деятельностью Управляющего осуществляется путем проверки инициативной группой, выбранной общим собранием Собственников дома, документов о производимых Управляющим оплат жилищно-коммунальных услуг в рамках исполнения этого договора.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей по договору виновная сторона обязана возместить другой стороне все убытки, причиненные ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору.

7.2. За нарушение сроков оплаты, предусмотренных договором, Управляющий вправе применить к Собственнику санкции, предусмотренные частью 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

7.3. В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом или выбора другой управляющей организации, Собственники обязаны в течение 30 дней с даты расторжения настоящего договора, на основании выставленного Исполнителем счета, компенсировать документально подтвержденные убытки Управляющего по фактическим затратам, а также возратить средства затраченные Управляющим, в результате недостаточности денежных средств на лицевом счете дома, для оплаты работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества.

7.4. Управляющая компания не несет ответственности перед собственниками за непредставление услуг и невыполнение сроков исполнения работ, если Собственник несвоевременно либо ненадлежащим образом исполняет свои обязательства, в т.ч. по оплате услуг.

7.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, либо признания на межведомственной комиссии многоквартирного дома ветхим и аварийным, Управляющий не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

8. Порядок изменения, расторжения и прекращения договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу с первого числа месяца, следующего после подписания настоящего договора.

8.1.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон в установленном законодательством Российской Федерации порядке в любое время.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон, если стороны уведомили друг друга за 30 дней о предполагаемом расторжении, или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ при исполнении Собственниками п. 4.1.10. данного договора. Управляющий может расторгнуть в одностороннем порядке договор в случаях систематического неисполнения Собственниками своих обязательств, в том числе по оплате ЖКУ, уведомив Собственников за 30 дней. В остальных случаях расторжение договора производится в судебном порядке.

8.3. В случае вступления в силу нормативных актов, регулирующих жилищные отношения после подписания договора, настоящий договор перезаключается только по требованию Собственников. В других случаях стороны руководствуются заключенным договором с учетом действующего законодательства.

8.4. Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. Прочие условия

9.1. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.2. Решение об организации общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома может приниматься Управляющим.

9.3. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под роспись и (или) помещением информации на доске объявлений либо в средствах массовой информации.

9.4. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе любого Собственника помещения.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания под роспись и (или) помещением информации на доске объявлений. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

9.5. Собственники помещений дают свое согласие Управляющему на обработку своих персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных для целей, предусмотренных настоящим договором.

Приложение:

1. Приложение № 1 – Перечень услуг по управлению многоквартирным домом.

2. Приложение № 2 – Перечень работ, входящих в плату за содержание и ремонт жилого помещения (в том числе капитальный ремонт).

3. Приложение № 3 – Акт оценки технического состояния многоквартирного дома.

10. Подписи сторон

Управляющий: Общество с ограниченной ответственностью «Городская компания» Адрес: 624300, Свердловская обл., город Кушва, ул. Республики, 1а ИНН 6620016202, КПП 662001001; ОГРН 1106620000376 Телефон: (34344) 2-62-45, факс (34344) 2-62-45	Полномочный представитель Собственников
_____ Н.М. Жевлакова м.п.	_____ / _____ /

Перечень услуг по управлению многоквартирным домом

1. Организация технической эксплуатации жилищного фонда, контроль за техническим состоянием зданий:
 - технические осмотры жилых зданий (общие (весенние, осенние), частичные или плановые и внеплановые);
 - составление паспортов, актов, журналов по итогам технических осмотров;
 - составление паспортов о готовности жилого дома (объекта) к эксплуатации в зимних условиях;
 - оформление рекомендаций собственникам помещений на выполнение текущего ремонта за счет собственников;
 - организация текущего ремонта;
 - организация подготовки жилищного фонда к сезонной эксплуатации;
 - освоение передовых технологий и современных материалов при организации работ;
 - контроль за проведением в жилых домах строительных, ремонтных и иных работ;
 - ведение технической документации (базы данных) по составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам зданий, сооружений;
 - формирование планов работ по содержанию жилья и работ по ремонту;
 - организация проведения работ по подготовке дома к эксплуатации в сезонных условиях, проведения ремонта многоквартирного дома в установленные сроки;
2. Диспетчерское обслуживание:
 - прием заявок населения, регистрация заявок, которые являются основанием для признания факта непредставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;
 - контроль за прохождением и исполнением заявок;
 - организация устранения аварий;
 - ведение диспетчерских журналов и другой технической документации (в том числе в электронном виде).
3. Организация работ по капитальному ремонту общего имущества, который выполняется в объеме и сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений дома, в пределах накопленных на расчетном счете Управляющего средств, перечисленных собственниками помещений дома на капитальный ремонт. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация выносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:
 - необходимый объем работ по капитальному ремонту;
 - общая стоимость работ по капитальному ремонту;
 - сроки проведения работ по капитальному ремонту;
 - порядок финансирования капитального ремонта;
 - сроки возмещения расходов управляющей организации на капитальный ремонт и размеры их оплаты собственниками помещений;
 - прочие, связанные с проведением капитального ремонта условия.
4. Осуществление иной, направленной на достижение целей управления домом деятельность, в том числе:
 - оформление технической, финансовой, иной документации на общее имущество, в соответствии с решением собственников и определением источника финансирования на оформление и восстановление этой документации;
 - производство перерасчета (изменения платы) за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правительством РФ;
 - предложение для утверждения общим собранием собственников помещений дома и реализовывать программу ресурсосбережения;
 - представление интересов Собственника в отношениях с третьими лицами, связанных с достижением цели управления общим имуществом (государственными, муниципальными органами и организациями, другими юридическими лицами, физическими лицами);
 - рассмотрение обращений, жалоб Собственника о ненадлежащем содержании и ремонте жилого дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
 - выполнение работы по взысканию задолженности за помещение и коммунальные услуги собственников помещений дома производится за счет тарифа на содержание жилья (постановление № 461 от 13 августа 2006 г.);
 - принятие мер по обеспечению защиты интересов Собственника от действий иных собственников помещений дома (в том числе, выдавать письменные уведомления в случае нарушения правил пользования помещением, выполнении переустройства и (или) перепланировки без согласования в установленном порядке и др.);
 - своевременное информирование Собственника (нанимателя, проживающего в помещении Собственника) об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг при производстве ремонтных работ, опрессовок и в иных случаях путем размещения соответствующего объявления в подъездах в местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений;
 - на основании отдельного договора и доверенности представление интересов Собственника при формировании земельного участка;
 - обеспечение консультативной помощи в организации проведения общих собраний собственников помещений дома, ведения документации, связанной с проведением общих собраний, а также предоставление оригиналов или копий материалов по требованию Собственника или иного уполномоченного лица;
5. Осуществление договорных взаимоотношений с собственниками, нанимателями, арендаторами помещений, с поставщиками коммунальных услуг, с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и ремонту жилья, расчеты по таким договорам;
6. Выступление во всех судах в качестве истцов, ответчиков и третьих лиц по спорам, возникшим в связи с эксплуатацией и управлением жилищным фондом;
7. Отбор исполнителей для исполнения работ по содержанию и ремонту жилья;
8. Расчет, учет и сбор платежей населения за ЖКУ. Обеспечение выполнения работ перечислению платежей Собственника за помещение и коммунальные услуги поставщикам ресурсов;
9. Организации учета фактов неоказания или ненадлежащего оказания (по количеству и качеству) услуг населению поставщиками и подрядчиками; обеспечение производства перерасчета (изменения платы) за содержание и ремонт помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правительством РФ;
10. Составление актов о непредставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества
11. Предоставление собственникам отчетов о выполнении текущего и капитального ремонта, а также о финансовом состоянии лицевого счета дома в установленные договором сроки

12. Принятие мер по взысканию задолженности Собственников, в том числе в судебном порядке;
13. Организация и проведение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение Собственника, не относящихся к общему имуществу, за отдельную плату по заявке Собственника (нанимателя, проживающего в жилом помещении Собственника) в соответствии с заключенным с ним договором на выполнение таких работ;
14. Организация согласованной технической политики с поставщиками коммунальных услуг;
15. Осуществление расчетов с подрядчиками за услуги, работы;
16. Разработка предложений по изменению размера платы за содержание и ремонт помещения, подготовка материалов для утверждения на собрании собственников
17. Ведение статистического учета по видам потребляемых энергоресурсов с целью определения эффективности проводимых энергосберегающих мероприятий;
18. Выполнение прочей работы, связанной с защитой интересов собственников.
19. Ведение работы по приему показаний квартирных приборов учета (ХВС, ГВС и ЦО), контроль и аналитический анализ данных показаний. Снятие показаний общедомовых приборов учета (ХВС, ГВС и ЦО), контроль и аналитический анализ данных показаний. Занесение показаний общедомовых приборов учета (ХВС, ГВС и ЦО), контроль и аналитический анализ данных показаний.
20. Юридические консультации Собственникам помещений по вопросам содержания и ремонта общего имущества и предоставления коммунальных услуг.

Подписи сторон

<p>Управляющий: Общество с ограниченной ответственностью «Городская компания» Адрес: 624300, Свердловская обл., город Кушва, ул. Республики, 1а ИНН 6620016202, КПП 662001001; ОГРН 1106620000376 Телефон: (34344) 2-62-45, факс (34344) 2-62-45</p>	<p align="center">Полномочный представитель Собственников</p>
<p align="center">_____ Н.М. Жевлакова м.п.</p>	<p align="center">_____ / _____ /</p>

**Перечень работ, входящих в плату за содержание и ремонт жилого помещения
(в том числе текущий и капитальный ремонт)**

№ п/п	Наименование работы	Периодичность
1	Аварийное обслуживание и выполнение заявок населения на общем имуществе собственников дома	
1.1.	<p>Аварийное обслуживание и выполнение заявок населения на системах водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, канализации, входящих в состав общего имущества жилого дома:</p> <p>Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ремонт и замена сгонов на трубопроводе; - установка бандажей на трубопроводе; - смена небольших участков трубопровода (до 2 м); - ликвидация засора канализационных труб стояков и «лежаков» до границы ответственности (внешняя стена дома) - заделка свищей и зачеканка раструбов; - замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи; - выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода. <p>Центральное отопление:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры; - ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов; - ремонт и замена сгонов на трубопроводе; - смена небольших участков трубопровода (до 2 м); - выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода. <p>Электроснабжение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - замена (восстановление) вышедших из строя неисправных участков электрической сети; - замена вышедших из строя предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах; - ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электротехники и пакетных переключателей; - замена плавких вставок в электрощитах. <p>Сопутствующие работы при ликвидации аварий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - отрывка траншей; - вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами; - отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности. 	ПОСТОЯННО В ПОЛНОМ ОБЪЕМЕ
1.2.	<p>Аварийное обслуживание и выполнение заявок населения на отдельных конструктивных элементах жилых домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - восстановление связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен в случае угрозы выпадения кирпичей - устранение протечек в перекрытиях, вызванных нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах - устранение трещин и неисправностей в дымоходах, могущих вызвать отравление граждан или угрожающие пожарной безопасности 	по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости
2.	Проведение профилактических осмотров, выполнение мелкого ремонта инженерного оборудования	
2.1.	<ul style="list-style-type: none"> - проведение профилактических осмотров в системах вентиляции - прочистка дымоходов и вентиляционных каналов 	1 раз в год (договор) по мере необходимости
2.2.	<ul style="list-style-type: none"> - проведение профилактических осмотров электротехнических устройств (профилактический осмотр электрооборудования на лестничных клетках, профилактический осмотр электрощитовых) - устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп по заявлению, включение автоматического выключателя, укрепление эл. щита, смена, укрепление, изоляция, и мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования многоквартирного дома, смена выключателя или штепсельной розетки) 	1 раз в месяц по мере необходимости
2.3.	<ul style="list-style-type: none"> - проведение профилактических осмотров в системах водопровода и канализации - проверка исправности канализационных вытяжек - устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (на общем имуществе многоквартирного дома) 	1 раз в месяц 1 раз в год по мере необходимости
2.4.	<ul style="list-style-type: none"> - проведение профилактических осмотров в системах теплоснабжения - устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (на общем имуществе многоквартирного дома), - регулировка и наладка систем центрального отопления, смена дроссельных шайб по письменным рекомендациям ресурсоснабжающей организации - укрепление теплоизоляции трубопроводов 	1 раз в месяц по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости
3	Проведение профилактических осмотров и обходов отдельных элементов жилых домов	
3.1.	<ul style="list-style-type: none"> - удаление с крыш снега и наледи - очистка кровли от грязи, мусора, листьев - очистка систем водостока - снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей: (кирпичей, отслоившейся штукатурки) 	по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости

	<ul style="list-style-type: none"> - установка маяков на трещинах - частичный ремонт кровли (до 1 м кв.) - отопрев оголовков вентиляционных каналов, вытяжек канализационных труб на кровле - ремонт люка выхода на технический этаж (при его наличии) 	<p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p>
4.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
4.1.	<ul style="list-style-type: none"> - консервация системы центрального отопления - укрепление водосточных труб, колен и воронок (при наличии) - утепление (в местах повреждения) чердачных перекрытий, трубопроводов в чердачных помещениях, дымовентиляционных каналов, входных дверей, оконных проемов в местах общего пользования - замена разбитых стекол (в одно стекло) окон и в местах общего пользования - проверка исправности и ремонт слуховых окон - регулировка и испытание систем центрального отопления по письменным рекомендациям ресурсоснабжающей организации - ревизия и ремонт запорной арматуры и задвижек (без их замены) - мелкий ремонт и укрепление входных дверей (без их замены) - промывка радиатора 	<p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>(при непрогреве)</p>
5	Благоустройство	
5.1.	<p>Уборка полов лестничных маршей и площадок в подъездах: (исключается, в случае утверждения собственниками перечня работ в соответствии с приложением 2 «в» к договору управления)</p> <ul style="list-style-type: none"> - подметание полов лестничных маршей и площадок в подъездах (в случае утверждения собственниками перечня работ в соответствии с приложениями 2 «а» или 2 «б» к договору управления) - влажная уборка полов лестничных маршей и площадок в подъездах (в случае утверждения собственниками перечня работ в соответствии с приложением 2 «а» к договору управления) 	<p>1 раз в неделю</p> <p>1 раз в месяц</p>
5.2.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
5.2.1.	<p>Уборка земельного участка в холодный период:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сдвигание свежевывавшего и наносимого снега с асфальтовых покрытий дворовых въездов, тротуаров, площадок перед входами в подъезд отдельными местами - посыпка пешеходной части асфальтовых покрытий дворовых въездов, тротуаров, площадок перед входами в подъезд отдельными местами песком или смесью песка с хлоридами (иными составами) - уборка мусора с асфальтовых покрытий дворовых въездов, тротуаров, площадок перед входами в подъезд отдельными местами в дни без снегопада - очистка урн от мусора (при наличии) - промывка урн при замерзании мусора (при наличии) - уборка контейнерных площадок - очистка наружных площадок у входных дверей от снега 	<p>3 раза в неделю</p> <p>1 раз в сутки в дни снегопада</p> <p>1 раз в сутки во время гололеда</p> <p>3 раза в неделю</p> <p>2 раза в неделю</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в неделю</p>
5.2.2.	<p>Уборка земельного участка в теплый период:</p> <ul style="list-style-type: none"> - подметание асфальтовых покрытий дворовых въездов, тротуаров, площадок перед входами в подъезд отдельными местами в дни без осадков - частичная уборка придомовой территории: уборка бытового мусора - очистка урн от мусора (при наличии) - промывка урн (при наличии) - уборка бытового мусора с газонов (при наличии) - скашивание травы - уборка площадки перед входом в подъезд 	<p>3 раза в неделю</p> <p>по мере необходимости</p> <p>5 раз в неделю</p> <p>2 раза в месяц</p> <p>2 раза в неделю</p> <p>1 раз в летний период</p> <p>5 раз в неделю</p>
6.	Текущий и капитальный ремонт общего имущества собственников дома	
6.1.	Текущий ремонт общего имущества собственников дома (перечень работ и источник финансирования определяется решением собственников с учетом мнения управляющей компании)	по мере накопления денежных средств на лицевом счете дома
6.2.	Капитальный ремонт общего имущества собственников дома (перечень работ и источник финансирования определяется решением собственников с учетом мнения управляющей компании)	по мере накопления денежных средств на лицевом счете дома
7.	Дератизация, дезинсекция	
	2 раза в год	
8.	Услуги по управлению	
	ПОСТОЯННО В ПОЛНОМ ОБЪЕМЕ	
9.	<p>Обслуживание ВДГО</p> <p><i>Техническое обслуживание:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка соответствия установки газоиспользующего оборудования и прокладки газопроводов в помещении нормативным требованиям - проверка наличия свободного доступа к газопроводам и газоиспользующему оборудованию - проверка состояния окраски, крепления газопровода, наличие целостности футляров в местах прокладки через конструкции - проверка герметичности соединений газопроводов и арматуры - проверка целостности и укомплектованности газоиспользующего оборудования - проверка работоспособности и профилактические работы (кранов, задвижек), разборка и смазка кранов - проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах - проверка работы автоматики безопасности газоиспользующего оборудования, ее наладка, регулировка - регулировка процесса сжигания газа на всех режимах работы 	По договору со специализированной организацией

	<ul style="list-style-type: none"> - проверка герметичности (опрессовка) бытового газоиспользующего оборудования - выявление необходимости замены или ремонта отдельных узлов и деталей газоиспользующего оборудования - инструктаж потребителей по правилам безопасного пользования газом. <p><i>Аварийно-диспетчерское обеспечение:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - аварийно-диспетчерское обеспечение - ремонтные работы, выполняемые по заявкам Заказчика (замена и демонтаж отдельных участков, замена отключающих устройств и соединительных деталей, замена узлов и деталей, устранение утечек газа, ремонт креплений и опор, окраску замененных участков газопроводов). 	По договору со специализированной организацией
10.	<p>Обслуживание дверей с комплексом домофонного оборудования (при наличии):</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление и устранение неисправностей; - замена комплектующих деталей; - регулировка и настройка оборудования. 	По договору со специализированной организацией
11.	<p>Обслуживание приборов учета энергоресурсов (при наличии):</p> <ul style="list-style-type: none"> - обследование технического состояния прибора учета, снятие показаний; - мелкий ремонт прибора; - формирование отчета, содержащего данные о показаниях прибора учета, направление его в ЭСО. 	По договору со специализированной организацией
12.	<p>Содержание контейнерных площадок</p> <p>Уборка контейнерных площадок, очистка контейнеров от бытовых отходов и мусора; текущий ремонт контейнеров и контейнерных площадок; капитальный ремонт контейнеров (замена поврежденных участков корпуса) и контейнерных площадок, в том числе замена ограждения; транспортировка ТБО и КГМ на полигон.</p>	По договору со специализированной организацией

Сроки устранения неисправностей на общем имуществе

Элементы здания и их неисправности	Срок устранения недостатков, не более
<p>1. Кровля</p> <ul style="list-style-type: none"> - протечки в отдельных местах кровли - повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их крепления) - внутренний водосток 	<p>1 сутки</p> <p>5 суток</p> <p>1 сутки</p>
<p>2.Оконные и дверные заполнения</p> <ul style="list-style-type: none"> - разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных проемов: в зимнее время в летнее время - дверные заполнения (дверные двери в подъездах) 	<p>3 суток</p> <p>1 сутки</p> <p>1 сутки</p>
<p>3. Внутренняя и наружная отделка</p> <ul style="list-style-type: none"> - отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее её обрушению - нарушение связи наружной облицовки и лепных изделий, установленных на фасадах со стенами 	<p>5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)</p> <p>Немедленное принятие мер безопасности</p>
<p>4. Санитарно-техническое оборудование</p> <ul style="list-style-type: none"> - неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления) 	Немедленно
<p>5. Электрооборудование</p> <ul style="list-style-type: none"> - повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования - неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников. - неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий - неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.) - неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) 	<p>При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов</p> <p>3 часа</p> <p>3 часа</p> <p>Немедленно</p> <p>7 суток</p>
<p>6. Приборы учета потребления электрической энергии, расположенные в помещениях общего пользования</p> <ul style="list-style-type: none"> - неисправности приборов учета 	5 суток

Сроки устранения отдельных неисправностей начинают течь с момента их обнаружения или с момента заявки жильцов.

Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг:

1. Холодное водоснабжение.

1.1. 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали 24 часа.

2. Горячее водоснабжение.

2.1. 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали 24 часа.

3. Водоотведение.

3.1. Не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии);

4. Электроснабжение.

4.1. 2 часа при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа – при наличии одного источника питания;

5. Газоснабжение.

5.1. Не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца;

6. Отопление.

6.1. Не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 градусов С до нормативной; не более 8 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 град. С до 12 град. С; не более 4 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 град. С до 10 град. С.

Подписи сторон

Управляющий: Общество с ограниченной ответственностью «Городская компания» Адрес: 624300, Свердловская обл., город Кушва, ул. Республики, 1а ИНН 6620016202, КПП 662001001; ОГРН 1106620000376 Телефон: (34344) 2-62-45, факс (34344) 2-62-45	Полномочный представитель Собственников
_____ Н.М. Жевлакова м.п.	_____ / _____ /