

ДОГОВОР № 6/н
управления многоквартирным домом

г.Ижевск

_____ «_____» 20__ г.

Собственник(и) помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____ именуемый(ые) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и **общество с ограниченной ответственностью «УК - Ижкомцентр»**, в лице директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор), на следующих условиях.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Условия настоящего Договора, в соответствии с п.1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, являются одинаковыми для всех Собственников и определены решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № ____ от «__» _____ 20__ г.)

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Управляющая компания по поручению Собственника от своего имени, за счет Собственника, обязуется за вознаграждение организовать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Настоящий договор заключен на управление многоквартирным домом, находящимся по адресу:

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется статьей 36 главы 6 Жилищного Кодекса РФ, а также решением общего собрания собственников многоквартирного дома и Приложением № 2 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. осуществлять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором;

3.1.2. исполнять обязательства только в пределах порученных полномочий, предусмотренных настоящим Договором;

3.1.3. организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг, путем заключения договоров от своего имени, за счет средств Собственника с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, и с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг;

3.1.4. контролировать и требовать надлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и срокам предоставления Собственнику жилищно-коммунальных и прочих услуг;

3.1.5. принимать выполненные работы и оказанные услуги по заключенным договорам;

3.1.6. организовать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Собственника (или иного лица, пользующегося помещениями многоквартирного дома) за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи права на осуществление таких действий по договору третьим лицам; организовать подготовку платежных документов по оплате жилищно-коммунальных услуг;

3.1.7. фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих актов;

3.1.8. фиксировать факты причинения вреда имуществу Собственника (помещению в многоквартирном доме, а также имуществу, находящемуся в таком помещении);

3.1.9. производить проверку технического состояния Общего имущества;

3.1.10. вести учет доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества дома, коммунальным услугам;

3.1.11. принять и обеспечить хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

3.1.12. организовать аварийно-диспетчерское обслуживание, путем заключения договоров с подрядными организациями;

3.1.13. вести прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций; не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу;

3.1.14. выдавать Собственнику справки и иные документы в пределах своих полномочий, оказывать иные платные услуги, не противоречащие законодательству РФ;

3.1.15. организовать ведение бухгалтерского, статистического и иного учета, оформление и хранение соответствующей документации;

3.1.16. вести регистрацию и учет граждан, собственников жилого помещения, по месту проживания и месту пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации» (Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 № 713);

3.1.17. организовывать и выполнять мероприятия по ГО и ЧС, мобилизации населения (обеспечение оповещения, средств защиты, содержание укрытий и т.п.), предусмотренные законодательством РФ.

3.1.18 вести учет выполненных работ по заявкам населения;

3.1.19. информировать потребителя в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;

3.1.20. информировать Собственника (или иное лицо, использующее помещение) о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за сутки до начала перерыва, путем вывешивания объявлений на информационных стендах;

3.1.21. производить в установленном порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги в случае нарушения установленного режима и качества предоставления коммунальных услуг;

3.1.22. ежегодно, в течение первого квартала следующего за отчетным года, представлять отчет о выполнении предмета настоящего Договора;

3.1.23. организовывать производство работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по согласованию с уполномоченным представителем собственников (кроме аварийных и иных необходимых для поддержания надлежащего состояния общего имущества многоквартирного дома работ, которые производятся без такого согласования);

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. выбирать организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающие и прочие организации, а также заключать с данными организациями договоры от своего имени, за счет Собственника;

3.2.2. представлять интересы Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора;

3.2.3. формировать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту с экономическим расчетом расходов на их проведение, а также формировать предложения Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, с экономическим расчетом расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника;

3.2.4. хранить копии правоустанавливающих документов на помещения в многоквартирном доме, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в данных помещениях;

3.2.5. реализовывать мероприятия по ресурсосбережению

3.2.6. выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату, в том числе заключать и сопровождать договоры на право пользования общим имуществом дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;

3.2.7. ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

3.2.8. принимать участие в общих собраниях Собственников;

3.2.9. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.10. совершать юридически значимые и иные действия, в целях исполнения настоящего Договора.

3.2.11. принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги;

3.2.12. представлять интересы Собственника по защите их прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами;

3.2.13. расходовать средства, являющиеся разницей между начисленной гражданам платой за жилищно-коммунальные услуги и расходами по предоставлению жилищных, коммунальных и прочих услуг, на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту;

3.2.14. изменять перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в связи с установлением Администрацией г. Ижевска либо собранием собственников

помещений многоквартирного дома размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения ниже экономически обоснованных расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

3.2.15. организовывать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома только в пределах порученных работ и собранных средств;

3.2.16. в связи с задолженностью Собственника, возникшей в результате несвоевременной оплаты услуг по данному договору, управляющая компания может отказать Собственнику в услугах, оказываемых Управляющей компанией;

3.2.17. в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, инвестировать средства Управляющей компании на нужды многоквартирного дома, на условиях возвратности, срочности, платности. Конкретные условия инвестирования устанавливаются дополнительным соглашением к настоящему договору управления, подписываемому на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома уполномоченным представителем таких собственников и Управляющей компанией.

3.2.18. выполнять работы, оказывать услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, своими силами, за счет собственников помещений многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1 вносить плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.2. использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

3.3.4. поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, поддерживать в исправном состоянии санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Управляющей компании;

3.3.5. содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства; производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения (текущий ремонт проводится не реже 1 раза в 5 лет);

3.3.6. бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.7. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;

3.3.8. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.3.9. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.10. в случае приобретения электробытовых приборов с мощностью свыше 2 кВт согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в помещении;

3.3.11. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.12. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.13. предоставить Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ, в течение 5 дней с момента заключения договора;

3.3.14. допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, текущего и капитального ремонта, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.15. в случае получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное время в Управляющую компанию;

3.3.16. не передавать предусмотренные настоящим Договором права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.3.17. своевременно (не позднее 10 дней с момента вселения) сообщать об изменении количества лиц, имеющих право пользования помещением для оформления перерасчета жилищно-коммунальных услуг, своевременно регистрировать их по месту жительства и по месту временного пребывания;

3.3.18. ознакомить всех совместно проживающих с Собственником граждан с условиями настоящего Договора;

3.3.19. сообщать Управляющей компании о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента принятия уполномоченным органом такого решения;

3.3.20. в течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

3.3.21. при сдаче помещения по договору коммерческого найма (аренды) предоставить информацию о фактически проживающих в помещении гражданах, заполнив соответствующее заявление в Управляющей компании;

3.3.22. обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общим имуществом многоквартирного дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ;

3.3.23. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником (в том числе, проживающих временно) В случае непредоставления таких сведений, начисление коммунальных услуг может производиться Управляющей компанией по числу фактически проживающих в помещении граждан. Это число устанавливается путем составления акта, с участием не менее 2-х жильцов многоквартирного дома, уполномоченного представителя собственников помещений многоквартирного дома, и представителя Управляющей компании. В акте указывается фактическое количество проживающих в помещении граждан, по указанию иных собственников помещений многоквартирного дома (соседей и иных лиц).

- о переходе права собственности на помещение или долю в нем к другому лицу или лицам;

- о показаниях индивидуальных приборов учета (ежемесячно, до 25 числа текущего месяца);

3.3.24. в случае перехода права собственности на помещение к другому лицу, Собственник обязан сообщить Управляющей компании фамилию, имя, отчество нового собственника, и дату вступления последнего в свои права, предоставить Управляющей компании договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца, поставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.

3.3.25. подписывать акты приемки выполненных работ, оказанных услуг. Акты подписываются от имени собственников помещений многоквартирного дома уполномоченным представителем таких собственников, который обязан в течение 5 (пяти) дней с момента получения акта приемки-сдачи выполненных работ, оказанных услуг рассмотреть его, подписать и вернуть в Управляющую компанию. При неисполнении уполномоченным представителем собственников данной обязанности, акт сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг считается подписанным, а работы или услуги – принятыми Собственником. В случае отсутствия уполномоченного представителя собственников, обязанность по рассмотрению и подписанию актов приемки возлагается на любых двух собственников помещений многоквартирного дома, по выбору Управляющей компании.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;

3.4.2. получать от исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя);

3.4.3. получать от исполнителя информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

3.4.4. получать от исполнителя акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

3.4.5. осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору через представителя, выбранного общим собранием собственников помещений;

3.4.6. требовать от Управляющей компании исполнения обязательств по настоящему Договору;

3.4.7. вносить предложения по организации внеочередного собрания собственников;

3.4.8. вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

3.4.9. 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.

3.5. Собственник не вправе:

4.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;

4.2. 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. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

4.2. Плата за помещения и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе вознаграждение Управляющей компании за управление многоквартирным домом и заключение договоров;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление;

3) плата за услуги по приему платежей от граждан в размере, установленном в договоре с кредитной организацией, или иной организацией, оказывающей услуги по приему платежей;

4) плата за иные услуги и работы, утвержденные решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифами на жилищно-коммунальные услуги, установленными органами местного самоуправления, либо определенными Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством, если собственники не приняли решение об установлении иного размера платы на общем собрании. Размер платы ежегодно индексируется в соответствии с индексом потребительских цен, определенным органами статистики.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учёта, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органами местного самоуправления, либо определенных Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Размер платы за иные услуги, а также размер отчислений на образование различных фондов устанавливается решением общего собрания собственников по предложению Управляющей компании.

4.6. Размер платы по договору может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, либо на основании решения общего собрания собственников общего имущества многоквартирного дома. Соответствующая информация размещается в выставляемых платежных документах, на информационных стендах дома.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

– в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

– невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены справкой Торгово-промышленной палаты соответствующей местности.

5.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.4. Управляющая компания отвечает за ущерб, причиненный Собственнику своими виновными действиями.

5.5. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатка средств в фонде содержания или фонде ремонта в случае непринятия решения общим собранием о сборе дополнительных средств.

5.6. Управляющая компания не отвечает за ущерб, причиненный собственникам в результате невыполнения работ, которые не были поручены управляющей компании, в следствие непринятия решения о их проведении на общем собрании сособственников.

5.7. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственников, Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании.

5.8. Управляющая компания освобождается от ответственности при невыполнении Собственником условий настоящего договора.

5.9. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам, в частности, случае, если в период его длительного отсутствия (более 2-х дней) не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

5.10. В соответствии с п.14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.11. При наличии задолженности Собственника, возникшей в результате несвоевременной оплаты услуг по данному договору, управляющая компания может обратиться в суд для взыскания данной задолженности в судебном порядке.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 лет.

6.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в Общее имущество, при наличии решения собственников многоквартирного дома об инвестировании денежных средств в общее имущество дома. Размер указанных убытков определяется как разница между средствами, фактически уплаченными жителями многоквартирного дома, и средствами, затраченными на содержание и ремонт дома Управляющей компанией. Передача технической документации вновь избранной управляющей компании, ТСЖ, ЖСК или иной организации или лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, производится только

после завершения всех финансовых расчетов и полного погашения Собственником задолженности перед Управляющей компанией.

6.4. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

6.5. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если ни одна из сторон за 3 месяца до окончания срока его действия не заявит о его расторжении.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, условия настоящего договора утверждены решением общего собрания собственников многоквартирного дома, и являются обязательными для всех собственников помещения многоквартирного дома, независимо от фактического подписания собственником документа, содержащего условия договора. Текст настоящего договора доводится до всех собственников помещений многоквартирного дома путем раскладывания по почтовым ящикам и до подписания Собственником является письменной офертой. В соответствии с Гражданским кодексом РФ (п.3 ст.438 ГК РФ), фактическое исполнение собственником условия настоящего договора считается согласием с его условиями, и договор считается заключенным в надлежащей форме.

8.2. Управляющая компания имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет, при наличии подписанного текста договора.

8.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Приложение № 1 - Перечень услуг и работ, связанных с обслуживанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

- Приложение № 2 - Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.

8.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «УК-Ижкомцентр»
426075, г.Ижевск, ул.Камбарская, 29
ИНН 1841022974 КПП 184101001
ОГРН 1111841013811

Директор _____ /

СОБСТВЕННИК	
Фамилия, имя, отчество:	
Адрес:	
Паспортные данные (серия, номер, орган, выдавший документ, дата выдачи):	
Домашний телефон:	
Сотовый телефон:	
Общая площадь квартиры:	
Доля данного собственника в квартире:	
Правоустанавливающий документ (свидетельство, договор) – дата, номер	
СОБСТВЕННИК	
Фамилия, имя, отчество:	
Адрес:	
Паспортные данные (серия, номер, орган, выдавший документ, дата выдачи):	
Домашний телефон:	
Сотовый телефон:	
Общая площадь квартиры:	
Доля данного собственника в квартире:	
Правоустанавливающий документ (свидетельство, договор) – дата, номер	
СОБСТВЕННИК	
Фамилия, имя, отчество:	
Адрес:	
Паспортные данные (серия, номер, орган, выдавший документ, дата выдачи):	
Домашний телефон:	
Сотовый телефон:	
Общая площадь квартиры:	
Доля данного собственника в квартире:	
Правоустанавливающий документ (свидетельство, договор) – дата, номер	
СОБСТВЕННИК	
Фамилия, имя, отчество:	
Адрес:	
Паспортные данные (серия, номер, орган, выдавший документ, дата выдачи):	
Домашний телефон:	
Сотовый телефон:	
Общая площадь квартиры:	
Доля данного собственника в квартире:	
Правоустанавливающий документ (свидетельство, договор) – дата, номер	

договор) – дата, номер	
СОБСТВЕННИК	
Фамилия, имя, отчество:	
Адрес:	
Паспортные данные (серия, номер, орган, выдавший документ, дата выдачи):	
Домашний телефон:	
Сотовый телефон:	
Общая площадь квартиры:	
Доля данного собственника в квартире:	
Правоустанавливающий документ (свидетельство, договор) – дата, номер	
СОБСТВЕННИК	
Фамилия, имя, отчество:	
Адрес:	
Паспортные данные (серия, номер, орган, выдавший документ, дата выдачи):	
Домашний телефон:	
Сотовый телефон:	
Общая площадь квартиры:	
Доля данного собственника в квартире:	
Правоустанавливающий документ (свидетельство, договор) – дата, номер	
СОБСТВЕННИК	
Фамилия, имя, отчество:	
Адрес:	
Паспортные данные (серия, номер, орган, выдавший документ, дата выдачи):	
Домашний телефон:	
Сотовый телефон:	
Общая площадь квартиры:	
Доля данного собственника в квартире:	
Правоустанавливающий документ (свидетельство, договор) – дата, номер	
СОБСТВЕННИК	
Фамилия, имя, отчество:	
Адрес:	
Паспортные данные (серия, номер, орган, выдавший документ, дата выдачи):	
Домашний телефон:	
Сотовый телефон:	
Общая площадь квартиры:	
Доля данного собственника в квартире:	
Правоустанавливающий документ (свидетельство, договор) – дата, номер	

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА**

№ п/п	Системы	Составляющие	1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду	Период выполнения
1.1	Строительные конструкции	Кровля	Очистка скатных кровель от снега, обеспечение толщины снежного покрова на кровлях не более 30 см (при наличии технической возможности очистки кровли без привлечения специализированных организаций (промышленные альпинисты и т.п.)	Постоянно до 01.05, график
1.2	Придомовая территория		Рыхление снега, уборка придомовых территорий при проведении весенней уборки территории ЖФ	До 01.05
1.3	Придомовая территория		Подрезка деревьев и кустарников, валка деревьев диаметром не более 20 см, переработка и вывоз веток	До 01.05
1.4	Придомовая территория		Ремонт, покраска оборудования детских, спортивных, хозяйственно-бытовых площадок, скамеек, урн	с 01.05 до 01.06
1.5	Придомовая территория		Побелка деревьев и поребриков	До 01.05
1.6	Придомовая территория		Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по санитарной очистке города	В период проведения весеннего месячника по благоустройству
1.7	Инженерные коммуникации	Система отопления	Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний горячей деаэрированной водой, а также останов, и герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. Не допускать отсутствия заполнения системы деаэрированной водой после проведения гидравлических испытаний	После окончания отопительного периода, график
1.8	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период	1 раз в год до 01.02
1.9	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	1. Укрепление защитной решетки водоприемной воронки 2. Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока 3. Прочистка внутреннего водостока от засорения 4. Укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока 5. Промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком. (до 30% от площади кровли)	в соответствии с утвержденным графиком
1.10	Инженерные коммуникации	Водоснабжение и канализация	Расконсервация и ремонт поливочной системы (ревизия запорной арматуры)	До 01.06, график
1.11	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Очистка отмосток от снега при подготовке к сезонной эксплуатации	До 30.03, график
1.12	Строительные конструкции	Козырьки над подъездами	Очистка козырьков от снега и наледи	До 30.03, график по мере необходимости

1.13	Строительные конструкции	Окна и двери	Укрепление и регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях, при необходимости - замена	До 15.05
2. Работы выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду.				
2.1.	Строительные конструкции	Кровля	Уборка мусора и грязи с кровли	15.05.-15.08. график
2.2.	Строительные конструкции	Кровля	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций	15.05.-15.08. график, по мере необходимости.
2.3.	Строительные конструкции	Кровля	Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений)	15.05.-15.08. график, по мере необходимости
2.4.	Строительные конструкции	Кровля	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов.	По графику 1 раз в год
2.5.	Строительные конструкции	система отопления	Проведение гидropневматической промывки системы отопления без разбора ее элементов со снятием сопла элеватора в соответствии с Инструкцией по подготовке системы отопления к отопительному периоду	15.05.-15.08. график 1 раз в 2 года и после ремонта системы
2.6.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Испытание систем центрального отопления и сдача энергоснабжающей организации и Управляющей компании	15.05.-15.08. график
2.7.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	1. Регулировка и набивка сальников 2. Уплотнение стогов 3. Очистка от накипи запорной арматуры 4. Отчистка грязевиков воздухозаборников, вантузов 5. Смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек 6. Врезка штурцев, воздушников, спускников, гильз в систему, заливка масла в гильзы при необходимости 7. Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водонагревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка раструбов канализационных стояков 8. Устранение засоров	По графику 1 раз в год и по мере необходимости
2.8.	Инженерные коммуникации	Система ГВС	Гидравлические испытания системы, проходящей по техническим подпольям, до отсекающей арматуры по стоякам- подающего и циркуляционного трубопроводов	15.05.-15.08. график
2.9.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения)	15.05.-15.08.
2.10.	Инженерные коммуникации	Система ХВС	Консервация (отсечение от системы ХВС, слив воды) из поливочной системы	До 15.09.
2.11	Инженерные коммуникации	Система ХВС, ливневая канализация	Ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	По мере необходимости до 30.08

2.12	Строительные конструкции	Стены и фасады	Отбивка отслоившейся отделки, наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки).	15.05 -15.08, график
2.13	Строительные конструкции	Фундаменты и стены подвалов	1. Закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак, в подвал при наличии дверей, замков 2. Уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	Постоянно
2.14	Придомовая территория		Очистка отмосток от мусора и растительности	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
2.15	Строительные конструкции	Полы, стены	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	1 раз в в год, график
2.16	Строительные конструкции	Окна и двери	Укрепление и регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	До 30.10
2.17	Строительные конструкции	Окна	Установка недостающих, частично разбитых и укрепление стекол в дверных и оконных заполнениях.	По графику и по мере необходимости
2.18	Строительные конструкции	Двери	Ремонт и укрепление входных, межэтажных дверей (обеспечение плотного притвора дверей тамбура, заделка щелей в дверях и дверных коробках), очистка и покраска входных дверей	15.05-15.08, график
2.19	Инженерные коммуникации	Система отопления	Снятие показаний приборов на элеваторном узле (давление, температура теплоносителя до и после элеваторного узла) с ведением журнала	1 раз в месяц в течение отопительного сезона и по мере необходимости
2.20	Придомовая территория		Организация субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по санитарной очистке города (раз в полгода)	При проведении осеннего месячника по благоустройству
2.21	Строительные конструкции	Стены и фасады	Удаление элементов декора, представляющих опасность	По мере необходимости
2.22	Строительные конструкции	Стены и фасады	Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации	По мере необходимости
2.23	Строительные конструкции	Кровля	Удаление снега и наледи с кровли при наличии технической возможности и соответствующим кровле техническим нормам	
2.24	Придомовая территория		Окраска решетчатых ограждений, ворот, оград	По мере необходимости

2.25	Придомовая территория		Подготовка к сезонной эксплуатации детского оборудования и спортивных площадок	В период проведения весеннего месячника по благоустройству
3. Работы, выполняемые при обслуживании жилого фонда в течение года				
3.1	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Проведение технического осмотра систем в технических подвалах	2 раза в месяц, график
3.2	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных	1 раз в месяц
3.3	Мусоропроводы		Профилактический осмотр мусоропроводов и устранение неисправностей ствола и загрузочного клапана	2 раза в месяц, график
3.4	Мусоропроводы		Уборка и санитарная очистка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в месяц
3.5	Мусоропроводы		Уборка бункеров	1 раз в месяц
3.6	Мусоропроводы		Мойка сменных мусоросборников	1 раз в неделю
3.7	Мусоропроводы		Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
3.8	Мусоропроводы		1. Уборка мусороприемных камер, 2. Уборка вокруг загрузочных клапанов мусороприемных камер, 3. Устранение засоров	1 раз в неделю
3.9	Придомовая территория		Подметание свежевыпавшего снега на асфальтированной придомовой территории	Ежедневно (зимний период)
3.10	Придомовая территория		Подметание асфальтовой территории	Ежедневно (летний период)
3.11	Придомовая территория		Подсыпка песком придомовой территории	По мере необходимости (зимний период)
3.12	Придомовая территория		Перекидывание снега и скол льда (50% асфальтированной территории)	1 раз в 2 суток
3.13	Придомовая территория		Уборка крупного мусора с придомовой территории, вывоз мусора	Ежедневно
3.14	Придомовая территория		Сезонное выкашивание газонов	
3.15	Придомовая территория		Поливка газонов из шланга (в летнее время) - при необходимости, уборка газона - ежедневно	1 раз в две недели
3.16	Придомовая территория		Ежедневная очистка контейнерной площадки, урн от мусора	Ежедневно
3.17	МОП	Входные крыльца	Ежедневная уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлических решеток и приямка	Ежедневно
3.18	Придомовая территория		Очистка от земли, мусора, травы кюветов, лотков и других водоотводящих устройств, расположенных в пределах придомовой территории	Ежедневно
3.19	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Очистка ливневой канализации, устранение засоров	По мере необходимости (не реже 1 раза в год)
3.20	Инженерные коммуникации	Канализация	Промывка (прочистка) трубопроводов канализации	2 раза в год и по мере необходимости

3.21	Инженерные коммуникации	Системы отопления	Ремонт приборов отопления (заваривание порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гид. испытаниями, замена секции чугунного радиатора)	По мере необходимости (при наличии заявки)
3.22	Инженерные коммуникации	Системы ХВС, ГВС, отопления, канализации, вентиляции	Проведение профилактических осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, консультация жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием	1 раз в год
3.23	Строительные конструкции		Проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов	По мере необходимости не реже 1 раза в год
3.24	Строительные конструкции		Осмотр оголовков дымоходов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки в зимнее время не реже 1 раза в месяц, сведения о проверке заносить в специальный журнал	Не реже 1 раза в месяц в зимний период
3.25	МОП	Лифты	Мытье стен и дверей кабины лифта	1 раз в месяц
3.26	МОП	Окна	Мытье окон, с участием собственников занимаемых помещений	2 раза в год
3.27	МОП	Лестничные площадки и марши	1. Ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей 2. Еженедельная уборка лестничных площадок и маршей выше 2 этажей	
3.28	МОП	Лестничные площадки и марши	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц, график
3.29	МОП	Лестничные площадки и марши	Мытье окон, влажная протирка стен, дверей плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков	2 раза в год
3.30	МОП	Входные крыльца	Очистка приямка с металлической решеткой при входе на лестницу	1 раз в месяц, по мере необходимости
3.31	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)	2 раза в год и по мере необходимости
3.32	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия ВРУ	2 раза в год и по мере необходимости
3.39.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, мелкий ремонт осветительной электросети МОП	2 раза в год и по мере необходимости
3.34	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	2 раза в год и по мере необходимости
3.35	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора	2 раза в год и по мере необходимости
3.36	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора	2 раза в год и по мере необходимости

3.37	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	Постоянно
3.38	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Снятие показаний электросчетчиков МОП и лифтов с ведением журнала	Ежемесячно
3.39	Инженерные коммуникации	Система отопления	1. Слив воды и наполнение водой системы отопления 2. Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	По мере необходимости
3.40	Инженерные коммуникации	Система отопления	Консервация и расконсервация систем центрального отопления	
3.41	Инженерные коммуникации	Система канализации	Проверка исправности канализационной вытяжки	по мере необходимости, не реже 2 раз в год
3.42	МОП		Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусоропроводных клапанов	
3.43	МОП		Еженедельное влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	1 раз в неделю
3.44.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Замена электролампочек входной группы, тамбура, посадочных мест лифтов, первого этажа	по мере необходимости
4. Работы, выполняемые при профилактическом осмотре квартир				
4.1	Инженерные коммуникации	Системы ХВС, ГВС	Уплотнение сгонов на запорной арматуре	
4.2	Инженерные коммуникации		Набивка сальников	
4.3	Инженерные коммуникации		Устранение засоров ХВС, ГВС	
4.4	Инженерные коммуникации		Регулировка смывного бачка	
4.5	Инженерные коммуникации		Смена прокладки	
4.6	Инженерные коммуникации		Замена отсекающего вентиля (вентиль собственника занимаемого помещения).	
4.7	Инженерные коммуникации	Системы отопления	Регулировка кранов	
4.8	Инженерные коммуникации		Набивка сальников	
4.9	Инженерные коммуникации		Устранение течи в трубопроводе, приборах и арматуре	
4.10			Выдача рекомендаций и памяток	

Приложение № 2 - Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта*
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: в зимнее время в летнее время	1 сут. 3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленной на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
ПЕЧИ	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравления жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового оборудования	При наличии переключателей кабелей на входе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.

* сроки устранения неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов