

ФОРМА ДОГОВОРА
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ
№ 4 по ул. ТИМАНСКАЯ в г. УХТЕ

Ухта, Республика Коми

" ____ " ____ 200__ г.

Общество с ограниченной ответственностью "Ухтинская управляющая компания", именуемая в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Сапожникова Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, и гражданин(ка) _____ паспорт серии _____ № _____ выдан (когда) _____ (кем) _____ код подразделения _____, собственник жилого помещения- квартиры № _____ (части квартиры, комнаты в коммунальной квартире) в многоквартирном доме по адресу: _____ д. _____ (далее по тексту – жилой дом), действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности № _____ от _____ выданном _____ именуемый в дальнейшем "Собственник", именуемые в дальнейшем совместно "Стороны", заключили настоящий договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

- 1.1. Целью договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. **Собственник** - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
- 2.2. **Управляющая компания** - организация, уполномоченная **Общим собранием Собственников** многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению жилищных и коммунальных услуг.
- 2.3. **Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению. В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.
- 2.4. **Коммунальные услуги** – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.
- 2.5. **Общее имущество в многоквартирном доме** - принадлежащие Собственникам помещений 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, 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. Состав общего имущества многоквартирного дома и около домовое пространство, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение № 000300022 от 02 сентября 2006 г.
- 2.6. **Содержание общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т. д. включает:
- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта(ов) при их наличии;
 - содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
 - вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
 - техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
 - содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
 - обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.
- 2.7. **Текущий ремонт многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.
- Включает:
- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
 - текущий ремонт электротехнического оборудования;
 - текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
 - текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации).
- 2.8. **Высший орган управления многоквартирным домом** - **Общее собрание Собственников** помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая компания.
- 2.9. 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.
- 2.10. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 3.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным пользователям, на законных основаниях пользующимся помещением(ями) Собственника, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим договором.
- 3.3. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется осуществлять сбор оплаты платежей за коммунальные услуги (холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению) предоставляемые Собственнику иными юридическими и физическими лицами.
- 3.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:
- 3.4.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.
- 3.4.2. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий.
- 3.4.3. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов (обследований) отдельных элементов и помещений дома:
- устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоподборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.);
 - устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.);
 - прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах;
 - проверка исправности канализационных вытяжек;
 - проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
 - проверка заземления ванн;
 - ремонт кровли;
 - проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов;
 - организация технического обслуживания систем ограничения доступа.
- 3.4.4. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
- ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем центрального отопления;
 - укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
 - восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
 - утепление чердачных перекрытий;
 - остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
 - замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в местах общего пользования и во вспомогательных помещениях;
 - установка доводчиков на входных дверях и их регулировка;
 - ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
 - ремонт труб наружного и внутреннего водостоков;
 - устранение причин подтапливания подвальных помещений.
- 3.4.5. Санитарное содержание придомовых территорий:
- 3.4.5.1. Уборка в зимний период:
- подметание свежеснеженного снега - 1 раз в сутки;
 - посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
 - подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
 - очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
 - уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки.
- 3.4.5.2. Уборка в теплый период:
- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
 - очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
 - промывка урн - 1 раз в месяц;
 - уборка газонов - 1 раз в сутки;
 - выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
 - поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;
 - уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
 - подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
 - стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
 - протирка указателей - 5 раз в год.
- 3.5. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.
- 3.6. Санитарное содержание лестничных клеток:
- а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:
- нижних трех этажей - 6 дней в неделю;
 - выше третьего этажа - 2 раза в неделю;
- б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, в домах с лифтами - 1 раз в месяц;
- в) мытье окон - 2 раза в год;
- г) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;
- д) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.
- 3.7. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования производится в соответствии с утвержденным планом. Перечень видов работ по текущему ремонту приведен в п. 3.4.
- 3.8. Перечень работ и услуг, указанных в п. 3.4. договора, может быть изменен решением Управляющей компании в соответствии с изменениями действующего законодательства.
- 3.9. Перечень коммунальных услуг, предоставление которых обеспечивает Управляющая компания:
- холодное водоснабжение;
 - горячее водоснабжение;
 - водоотведение;
 - электроснабжение;
 - газоснабжение;
 - отопление;
 - вывоз твердых бытовых отходов.

3.10. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

- замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;
- установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;
- наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;
- ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;
- ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая компания обязуется:

- 4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.
- 4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.
- 4.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.
- 4.1.4. Вести и хранить 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 договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения договора.
- 4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
- 4.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 4.1.6.1. Устанавливать предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования:

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 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей складкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен:	
В зимнее время	1 сутки
В летнее время	3 суток
ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ (ВХОДНЫЕ ДВЕРИ В ПОДЪЕЗДАХ)	
<i>Внутренняя и наружная отделка</i>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	

Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования	<i>Немедленно</i>
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	<i>При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов</i>
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	<i>3 часа</i>
Неисправности защиты стояков и питающих линий	<i>3 часа</i>
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	<i>Немедленно</i>
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	<i>3 суток</i>
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	<i>3 часа</i>
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	<i>7 суток</i>

Примечание:

- Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.
- 4.1.6.2. Периодичность проведения работ определяется общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.
- 4.1.6.3. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему договору за подписью обеих Сторон.
- 4.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.
- 4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома, телефон круглосуточной диспетчерской службы **9-46-47**.
- 4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и иных пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2 и 7.3 договора.
- 4.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.
- 4.1.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.
- 4.1.12. Производить начисление платежей, установленных в пункте 5.1 договора, обеспечивая выставление квитанций на оплату в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 4.1.13. Производить сбор установленных в пункте 5.1 договора платежей.
- 4.1.14. Рассматривать все претензии Собственника и иных пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
- 4.1.15. Обеспечить Собственника и иных пользователей информацией о телефонах аварийных служб.
- 4.1.16. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.
- 4.1.17. По требованию собственника и иных пользователей выдавать необходимые справки установленного образца.
- 4.1.18. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления его в силу.
- 4.1.19. Представлять отчет общему собранию собственников помещений о выполнении договора за год в течение первого квартала следующего года.
- 4.1.20. При оказании собственнику услуг по текущему и капитальному ремонту руководствоваться "Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий" (ВСН 58-88р) и другой нормативно-технической документацией.
- 4.1.21. Для, принятия решений на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, вносить на рассмотрение общего собрания предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроках начала капитального ремонта, о сроках возмещения расходов и других предложениях связанных с условиями проведения капитального ремонта.
- 4.1.22. На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.
- 4.2. Управляющая компания вправе:**
- 4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 4.2.2. По согласованию с Собственником организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
- 4.2.3. В случае непредставления Собственником или иным пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города Ухты нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

- 4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- 4.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
- 4.2.6. Прекращать предоставление услуг по договору в случае просрочки Собственником или иным пользователем оплаты оказанных услуг более 6 (шести) месяцев или нарушения иных требований раздела 5 договора.
- 4.2.7. Проверять соблюдение Собственником или иным пользователями требований, установленных пунктами 4.3.3.-4.3.16 договора.
- 4.2.8. Взыскивать с Собственника или иных пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.
- 4.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.
- 4.2.10. По разрешению общего собрания собственников помещений сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений общего пользования направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства связанного с содержанием многоквартирного дома и на другие цели в соответствии с уставом Управляющей компании.
- 4.2.11. По согласованию с общим собранием собственников помещений надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющей компании.
- 4.2.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления МОГО "Ухта", регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.
- 4.3. Собственник обязуется:**
- 4.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением договора. 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 этого имущества. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями договора.
- 4.3.2. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы собственника или иных пользователей) во всех организациях.
- *Примечание: В случае если принадлежащее собственнику помещение передано на законных основаниях иному пользователю (по договору социального или коммерческого найма, договору аренды и т.д.), пункты 4.3.3. – 4.3.16 могут быть исключены из текста договора, при наличии таких же либо сходных условий в соглашении, заключенном в отношении помещения собственника между собственником и пользователем.*
- 4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно – гигиенические, экологические, архитектурно – строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
 - не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
 - соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
 - не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
 - пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23 00 до 6 00 по местному времени);
 - другие требования законодательства.
- 4.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:
- о количестве граждан проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по договору;
 - о проводимых с помещением, указанном в преамбуле к настоящему договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.
 - Представить Управляющей компании договор купли – продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.
- 4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителем Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
- 4.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно – гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.
- 4.3.7. Своевременно сообщать Управляющей компанией о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего договора.
- 4.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.
- 4.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.
- 4.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 4.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 4.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащие Собственнику, дееспособных граждан с условиями договора.
- 4.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 4.3.14. Представлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.
- 4.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Коми и органов городского самоуправления МОГО "Город Ухта" применительно к условиям настоящего договора.
- 4.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными правовыми актами.
- 4.3.17. Обеспечить сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящееся в принадлежащих ему помещениях.

- 4.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией, не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными пользователями пунктов 4.3.3, 4.3.5 – 4.3.9, 4.3.11, 4.3.13, 4.3.16 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.
- 4.3.19. Члены семьи Собственника, проживающего совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора, 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.
- 4.3.20. Иное лицо (пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.
- 4.3.21. Предоставить Управляющей компании информацию (контактные телефоны, адреса) позволяющую обеспечить экстренную связь с собственником в целях устранения аварийных ситуаций.
- 4.4. **Собственник имеет право:**
- 4.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения договора.
- 4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компанией с заявлением о временной приостановки подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей компанией.
- 4.4.3. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.
- 4.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета за услуги по договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).
- 4.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Коми, города Ухты, применительно к условиям настоящего договора.

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 5.1. Собственник или иной пользователь производит оплату в рамках договора за следующие услуги:
- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоотведение);
 - содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.
- 5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью (услуг), указанным в п. 3.4. договора.
- 5.3. Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей компании, оформляется протоколом и не может быть изменена в одностороннем порядке.
- 5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных в городе Ухте тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами городского самоуправления МОГО "Город Ухта" в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.
- 5.5. Оплата собственником или иными пользователями оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставленной Управляющей компанией квитанции. В выставленной Управляющей компанией квитанции указываются: размер оплаты за оказание услуги, сумма задолженности Собственника или иных пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора.
- 5.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.
- 5.7. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.
- 5.8. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
- 5.9. **Срок внесения платежей - до 25 числа месяца, следующего за расчетным.**
- 5.10. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются Управляющей компанией и доводятся до сведения Собственника и иных пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей компанией.
- 5.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным пользователем не позднее 15 дней со дня выставления счета.
- 5.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится за счет Собственника по отдельному договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.
- 5.13. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных пользователей в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.
- 6.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
- 6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонами, самостоятельно несет Управляющая компания.

- 6.4. В случае нарушения Собственником или иным пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 6 договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемого Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником или иным пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 договора.
- 6.5. При нарушении Собственником или иным пользователем обязательств, предусмотренных договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникающие в результате каких-либо аварийных ситуаций.
- 6.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскивать с него понесенные убытки.
- 6.7. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за Собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
- 6.8. Собственник и иные пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 6.9. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным правовыми актами органов городского самоуправления Ухты в соответствии с действующим законодательством.
- 6.10. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 6.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего многоквартирного дома, Управляющая компания 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.
- 6.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.
- 7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.
- 7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным пользователем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.
- 7.4. Контроль деятельности Управляющей компании включает в себя:
- предоставление уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление имущества дома;
 - оценка качества работы Управляющей компании на основании установленных критериев.
- 7.5. Критериями качества работы Управляющей компании является:
- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
 - показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
 - своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
 - наличие и исполнение перспективных и текущих планов работы по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
 - осуществление Управляющей компанией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;
 - снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;
 - своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома либо общему собранию его жильцов отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

8. ФОРС-МАЖОР

- 8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
- 8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
- 8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до момента, пока одна из сторон не заявит о его расторжении. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ стороны установили, что условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим с "___" _____ 20__ г.
- 9.2. Договор может быть, досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.
- 9.3. В случае расторжения договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.
- 9.4. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.
- 9.5. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.
- 9.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. ПРОЧЕЕ

10. Решение о созыве общего собрания собственников помещений принимается Управляющей компанией. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под роспись либо помещением соответствующей

информации на доске объявлений. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе Собственника помещения, в данном случае собственники помещений оповещаются заказными письмами с уведомлением о вручении, в этом случае расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ	СОБСТВЕННИК
Наименование юридического лица:	Ф.И.О.:
ООО "Ухтинская управляющая компания"	
Юридический адрес: 169300 г. Ухта, пр. Ленина д. 37/5 кв.11	Дата и место рождения:
Фактический адрес: 169300 г. Ухта, пр. Зерюнова д. 18 кв.24	
ИНН/КПП 1102046077/110201001	Адрес регистрации:
р./сч.: 40702810007290000563	
Банк: ФАКБ "Северный Народный банк"	Фактический адрес:
БИК: 048717785	
к/сч: 30101810000000000785	Паспорт:
Контактные телефоны: (247) 245-25, (247) 245-00	Свидетельство о государственной регистрации:
e-mail: direkting_company@rambler.ru	
--	Телефон:
 Директор А.А. Сапожников	Собственник <i>Согласован: представитель собственников д. 4 по ул. Пискаревка</i>  А.В. Анисимов