

**Договор управления многоквартирным домом по адресу:
г. Пермь, ул. _____**

г. Пермь

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Технология Урала», ОГРН 1095903003240 ИНН 5905281413, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Кузнецовой Ларисы Владимировны, действующей на основании Устава, и собственники помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Пермь, _____, заключили настоящий договор об управлении многоквартирным домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, - решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «__» _____ 20__ г. (протокол от «__» _____ 20__ г.)

1.2. Условия настоящего договора определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

2. Термины, используемые в Договоре**2.1. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту — общее имущество) -**

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая коллективные антенны, трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Не является общим имуществом имущество, обслуживающее более одного многоквартирного дома (транзитные сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и др.).

Не являются общим имуществом сети связи при условии, что эти сети изготовлены за счет собственных средств соответствующих организаций (далее по тексту - организации связи).

Под сетями связи в настоящем договоре понимаются:

а) кабельные и иные сети телефонной, телеграфной, мобильной (сотовой) и иной связи;

б) системы кабельного телевидения;

в) системы видеонаблюдения;

г) системы охраны и пожарной сигнализации;

д) иные виды систем, обеспечивающие предоставление гражданам услуг, необходимых для передачи информации и поддержания безопасного уровня жизни граждан;

е) иное оборудование этих систем (антенны, распределительные устройства и иное оборудование, обеспечивающее бесперебойную работу этих сетей).

Сети связи являются собственностью организаций связи, которые изготовили указанные сети за счет собственных средств.

В целях выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в рамках настоящего Договора состав общего имущества определяется в соответствии с п.4.2. настоящего Договора.

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

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

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

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

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

Состав общего имущества данного дома указан в Приложении № 2 и Приложении № 3.

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Пермь, ул. _____, предоставлять собственникам помещений и пользующимся в этом доме лицам коммунальные услуги, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

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, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. 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.

4.1.4. Проводить работы (оказывать услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в установленном порядке. Примерный перечень выполненных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложением №1 к настоящему Договору. Решения по проведению работ и услуг и определению их первоочередности могут быть приняты на общем собрании Собственников, по согласованию с Управляющей компанией, закреплены и отражены в Протоколе общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.1.5. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.7. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пункта 7.2 Договора.

4.1.8. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей по договору, стоимости коммунальных услуг.

4.1.9. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление платежных документов, не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

4.1.10. Производить сбор установленных в п. 5.1. Договора платежей.

4.1.11. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.12. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб энергоснабжающих организаций.

4.1.13. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.14. По требованию Собственника выдавать справки соответствующих форм, при условии отсутствия задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

4.1.15. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

4.1.16. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года, в случае требования этого отчета собственниками.

4.1.17. В случае недостаточности средств полученных от Собственников и пользователей помещений многоквартирного дома, в первоочередном порядке производить оплату за коммунальные услуги в соответствии с заключенными с соответствующими договорами с энергоснабжающими организациями.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, 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 техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.1.1. В случае неполной оплаты собственниками помещений услуг за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания оставляет за собой право производить текущий ремонт в рамках собранных денежных средств.

4.2.2. В случае непредоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Перми нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета (Правил).

4.2.3. 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.

4.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб (Правил).

4.2.5. Управляющая компания вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в помещение собственника или пользователя помещения после письменного предупреждения (уведомления) собственника (потребителя) в случае:

а) неполной оплаты собственником (потребителем) коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у собственника (потребителя) задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения собственника (потребителя) к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования собственником (потребителем) бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения и/или норм установленных настоящим Договором;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает собственник (потребитель), угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

4.2.6. Если иное не предусмотрено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, Управляющая компания при наличии вины собственника (потребителя) вправе после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случае, указанном в подпункте "а" пункта 80 Правил, в следующем порядке:

а) Управляющая компания направляет (в письменной форме) собственнику (потребителю) уведомление о том, что в случае непогашения

задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ограничено. Перечень этих услуг прилагается к уведомлению, которое доводится до сведения собственника (потребителя) путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом по указанному им почтовому адресу;

б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока Управляющая компания вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг с предварительным (за 3 суток) письменным извещением собственника (потребителя);

в) в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении 1 месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг Управляющая компания имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения.

4.2.7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп. 4.3.3 - 4.3.17. Договора (Правила).

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

4.2.9. Взыскивать, за счет оплаты жилищно-коммунальных услуг, с Собственников в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.2.10. От имени собственников помещений многоквартирного дома сдавать в аренду или в пользование нежилые, подвальные и чердачные помещения, конструктивные элементы, кровлю и фасад дома, осуществлять согласование рекламных щитов, конструкции, размещение оборудования и т.п. на общем имуществе многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду и пользование направляются УК на обслуживание и ремонт общего имущества дома в соответствии с условиями настоящего договора.

4.2.11. Представлять интересы собственников помещений перед физическими и юридическими лицами, в административных, контролируемых, надзорных и иных органах власти в рамках настоящего Договора.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленные сроки и в установленном порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями договора.

4.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных разделом 5 платежей, в соответствии с законодательством РФ.

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

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, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Предоставить 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 представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий (пост. №170., пост. №354).

4.3.6. Не превышать возможности внутридомовой электрической сети, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией, не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей установленную для каждого помещения и данного дома.

4.3.7. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

4.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления, и, в необходимых случаях, 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, установленным на территории г. Перми в порядке, определяемом 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, принадлежащее 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. Предоставлять Управляющей компании в срок до 15 числа текущего месяца показания приборов учета (письменно или по телефону).

4.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к отношениям между собственниками и Управляющей компанией.

4.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.3.17. 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, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 4.3.5., 4.3.6., 4.3.7., 4.3.8., 4.3.9., 4.3.11., 4.3.13., 4.3.15. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника не в рамках настоящего Договора.

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 компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.4.3. Требовать в соответствии с действующими на территории г. Перми нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

4.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Пермского края, города применительно к настоящему Договору.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственник (наниматель) производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

-коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение);
-содержание общего имущества многоквартирного дома;
-текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
-управление многоквартирным домом (до 10 процентов от стоимости ЖКУ, включено в тариф содержания жилья).

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 работ (услуг), указанным в Приложении №1.

5.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома применяется тариф утвержденный органом местного самоуправления г. Перми. Увеличение размера тарифа утвержденного органами местного самоуправления г. Перми производится на основании общего собрания собственников помещений.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных органом местного самоуправления 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 органом местного самоуправления г. Перми в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации (в том числе Постановление № 354). В соответствии с Постановлением № 354 размер платы за коммунальные услуги (в том числе за горячую и холодную воду и водоотведение) может корректироваться Управляющей компанией 1 раз в год (или 1 раз в квартал), в любое время по истечении календарного года, подлежащего корректировке. Сумма, подлежащая доплате по указанной выше корректировке, предъявляется в счете (счет-извещение для физических лиц и счете, счете-фактуре для юридических лиц).

5.5. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет — для юридических лиц.) В выставяемом Управляющей компанией счете-извещении указываются: виды услуг, размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и ЖК РФ ст. 155 п.14.

5.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.8. Срок внесения платежей — до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.9. 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 дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем, имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника. Общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме принимает решение об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанности 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.

5.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г. Перми. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится (постановление №354).

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.2. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

6.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной 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 выставяемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора. (пост. № 354 гл. IX, ЖК РФ ст.155)

6.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.5. 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 доначислить стоимость коммунальных услуг за таких лиц и взыскать с него понесенные убытки, в том числе в судебном порядке .

6.6. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и предоставил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за Собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.8. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г. Перми и другому действующему законодательству.

6.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества 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, если указанное качество

зависит от состояния общего имущества многоквартирного дома.

6.11. 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. Формы и способы осуществления Собственником контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору

7.1. Формы и способы осуществления Собственником контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору:

7.1.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу Собственника в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему договору;

7.1.2. Собственник вправе за 15 дней до окончания срока действия настоящего договора ознакомиться с расположенными в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

7.2. Собственник вправе требовать от управляющей организации исполнения обязательств, предусмотренных стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731.

7.3. Иные формы и способы осуществления контроля определяются в соответствии действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

8. Особые условия

8.1. 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.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. Ответ по существу претензии (жалобы) Собственнику должен быть дан не позднее 15 дней с момента получения ее УК, а в случае если для ответа на претензию или жалобу требуется дополнительное исследование, активирование, получение документов, запросов и прочее - не позднее 30 дней.

8.3. Объем средств собираемых УК по статье «текущий ремонт общего имущества дома» в первую очередь расходуется на устранение аварийных ситуаций и текущий ремонт «не терпящий отлагательств» (обязательный к исполнению, по предписаниям котр. и гос. органов), в том числе на ремонт и устранение последствий аварийных ситуаций и по жалобам и заявлениям жильцов дома.

8.4. Во всем, что не урегулировано настоящим договором стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.5. Настоящий договор составлен в двух идентичных экземплярах: один для Управляющей компании, другой для собственников помещений дома. Экземпляр собственников хранится в месте, установленном в протоколе общего собрания собственников помещений от 27 мая 2014г.

8.6. Неотъемлемой частью договора является: Приложение № 1 «Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома».

Приложение № 2 «Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»

Приложение № 3 «Акт о состоянии общего имущества собственников в многоквартирном доме»

9. Форс-мажор

9.1. 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.

10. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения

10.1. Договор заключен на срок: один год с начала его действия. Договор вступает в силу с момента подписания и распространяет свое действие на отношения, возникшие с _____ 20__ года.

10.2. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе в соответствии со ст. 162 жилищного кодекса РФ.

10.3. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

10.4. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников помещения с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме, изменения или расторжения настоящего договора в данном случае не требуется.

10.5. В случае принятия собственниками решения о расторжении договора с УК, собственники обязаны письменно известить УК о расторжении договора за два календарных месяца до даты расторжения.

11. Реквизиты и подписи сторон

Собственник, уполномоченный общим собранием собственников (Протокол от _____ 20__ года) от имени и в интересах собственников помещений на подписание договора управления:

ФИО: _____, ул. _____, д. _____, кв. _____

документ, удостоверяющий личность паспорт серия _____ № _____, выдан _____ района г. Перми

Документ, подтверждающий право собственности на помещение свидетельство

Подпись собственника _____ / _____ /

Управляющая компания: ООО «УК «Технология Урала»

Юр. адрес: 614016, г. Пермь, ул. Революции, 62;

Почт. адрес: 614016, г. Пермь, ул. Революции, 62;

ОГРН 1105905006085 ИНН/КПП 5905281413/590401001

р/с 40702810649490079038 в Пермском отделении №6984 г. Перми ОАО «Сбербанк России»,

к/сч. 3010181090000000603, БИК 045773603

Директор _____/Кузнецова Л.В./

1. Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

- 1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; очистка от накипи запорной арматуры; набивка сальников, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров (2 раза в год весна – осень бесплатно, последующее устранение засоров по платным услугам) и др.);
- 1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоосборников, компенсаторов, регулирующих кранов; очистка от накипи запорной арматуры и др.), ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
- 1.3. Смена небольших участков трубопроводов до 1,5 метров;
- 1.4. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена электроламп в МОП: на лестничных площадках, в подвале, чердаке, замена плавких вставок).
- 1.5. Уборка мусора с кровли;
- 1.6. Укрепление и прочистка защитных решеток водоприемных воронок и водостоков;
- 1.7. Укрепление козырьков, частично секций ограждения;
- 1.8. Закрытие люков и входов на чердаки и в подвальные помещения;
- 1.9. Снятие показаний домовых приборов учета;
- 1.10. Консервация системы центрального отопления в летний период;
- 1.11. Регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- 1.12. Контроль за сроками поверки контрольно-измерительных приборов;

2. Перечень работ по содержанию придомовой территории

- 2.1. Уборка в зимний период:
 - подметание свежеснеженного снега – по мере накопления;
 - посыпка территорий противогололедными материалами – по мере необходимости;
 - подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
 - очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;
- 2.2. Уборка в теплый период:
 - подметание территорий - 1 раз в сутки;
 - очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;

3. Перечень работ по содержанию лестничных клеток

- 3.1. Подметание лестничных площадок и маршей – 3 раза в неделю;
- 3.2. Влажная уборка лестничных маршей и площадок – 1 раз в месяц;
- 3.3. Мытье окон, протирка стен, дверей, плафонов, подоконников, отопительных приборов на лестничной площадке – 2 раза в год (весна, осень).

4. Перечень работ, связанных с вывозом мусора

- 4.1. Удаление мусора из мусороприемных камер – ежедневно;
- 4.2. Обработка, очистка и дезинфекция мусорокамер – по мере необходимости;
- 4.3. Устранение засора мусоросборников - по мере необходимости.

5. Текущий ремонт общего имущества дома включает:

- 5.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
 - 5.2. Герметизация стыков, швов и трещин в кирпичной кладке стен, заделка и восстановление архитектурных элементов, частичное восстановление кирпичной кладки несущих стен, ремонт и окраска фасадов.
 - 5.3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин перекрытий, их укрепление и окраска.
 - 5.4. Усиление и устранение неисправностей кровли, замена и восстановление отдельных участков; усиление элементов деревянной стропильной системы крыши, антисептирование и антиперирование, ремонт и замена водосточных труб, желобов (фартуков) и ограждений; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
 - 5.5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования. Остекление оконных створок в МОП.
 - 5.6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
 - 5.7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
 - 5.8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар затопление и др.).
 - 5.9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутренних общедомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации.
 - 5.10. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов).
 - 5.11. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
 - 5.12. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.
 - 5.13. Ремонт подъездов - один раз в три года.
 - 5.14. Текущий ремонт общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, установленной техническими регламентами, нормативными актами, договором или по заявке. Перечень работ согласуется с Уполномоченным представителем собственников.
- Проведенный текущий ремонт подлежит приемке комиссией в составе: представителя Заказчика и Исполнителя.

6. Работа аварийно-диспетчерской службы – круглосуточно.

Тел. аварийной службы: _____

Тел. ремонтной службы, в том числе по приему заявок, жалоб и предложений: 233-40-29

Уполномоченный собственник:

Директор ООО «УК «Технология Урала»:

_____ / _____ /

_____ /Кузнецова Л.В./