

**Договор
управления многоквартирным домом по адресу:**

г. Пермь

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Технология Урала», ОГРН 1105905006085 ИНН 5905281413, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Кузнецовой Ларисы Владимировны, действующего на основании Устава, и собственник помещения многоквартирного дома (указать ФИО) _____

(указать № кв.) _____ (указать размер доли) _____, расположенного по адресу: _____, 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 _____ (протокол от _____.)

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

2. Термины, используемые в Договоре

Собственники — субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества — общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и 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 (ст. 36 ЖК РФ)

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги — холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

Отношения между Собственниками, нанимателями помещений, а также управляющей компанией регулируются «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.», утвержденными постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006г. - далее по тексту «Постановление № 307» или «Правила»)

Содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю 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, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши; содержание придомовой территории (уборка, благоустройство земельного участка); сбор, вывоз и размещение ТБО на городской свалке, уборка контейнерных площадок; техническое обслуживание инженерного оборудования, коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома; содержание конструктивных элементов многоквартирного дома; обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества 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 и инженерного оборудования; текущий ремонт электротехнического оборудования; текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории; текущий ремонт технических устройств (пожарной сигнализации и т.д.).

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 выполнения 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 (Правила).

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 (Правила).

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, контролирующих, 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. 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 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. №307)

4.3.6. Не превышать возможности внутридомовой электрической сети, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующие и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией, не устанавливать 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 определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей компании. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер платы может приниматься органом местного самоуправления г.Перми. (ЖК РФ ст. 156)

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 № 307). В соответствии с Постановлением № 307 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. 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.

5.11. 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 №307).

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 оплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора (пост. № 307 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. 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. 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.

7.3. Объем средств собираемых УК по статье «текущий ремонт общего имущества дома» в первую очередь расходуется на устранение аварийных ситуаций и текущий ремонт «не теряющий 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.

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

7.5. 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 _____ 20__ г.

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

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.

9. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения

9.1. Договор заключен на срок: один год с начала его действия. Начало действия Договора _____

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

9.3. 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.

9.4. 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.

9.5. 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.

10. Реквизиты и подписи сторон

Собственник, уполномоченный общим собранием собственников (Протокол от _____ 2011г.) 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: 614022, г. Пермь, ул. Революции, 62; тел.: 233-40-29

ОГРН 1105905006085 ИНН/КПП 5905281413/590501001

р/с 40702810649490079038 в Пермском отделении №6984 г. Перми ОАО «Сбербанк России», к/сч. 30101810900000000603,

БИК 045773603

Директор _____/Кузнецова Л.В./

**Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту
общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: г. Пермь, ул. _____ дом № _____**

1. Перечень работ по содержанию жилья

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

1.1. 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 воздухоотборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др., кроме электросчетчиков).

1.3. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.

1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.5. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

1.6. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Консервация системы центрального отопления.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

3.1. Утепление чердачных перекрытий.

3.2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.3. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.4. Ремонт регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.5. Прочистка дымовентиляционных каналов.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

4.4. Прочистка общедомовой канализации.

4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.

4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.

4.7. Проверка канализационных вытяжек.

4.8. Мелкий ремонт изоляции.

4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

5. Прочие работы

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.

5.2. Регулировка и наладка вентиляции, технич. обслуживание газового оборудования (если имеется).

5.3. Удаление с крыш снега и наледей.

5.4. Уборка и очистка придомовой территории.

5.5. Дератизация, дезинфекция подвалов.

5.6. Посыпка территорий песком в зимнее время.

5.7. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.

3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.

4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

6. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.

7. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях, в том числе в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).

8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутренних общедомовых систем центрального отопления.

9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).

10. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).

3. Аварийное обслуживание

Аварийная служба осуществляет:

Срочную ликвидацию засоров канализации и мусоропровода внутри строений;

Устранение аварийных повреждений систем водопровода, отопления и канализации, находящихся в собственности или на обслуживании жилищных организаций, обслуживаемых аварийной службой;

Ликвидацию повреждений во внутренних сетях электроснабжения, находящихся в собственности жилищных организаций, обслуживаемых аварийной службой;

Содержание закрепленной за аварийной службой техники в исправном состоянии и использования ее по назначению.

Телефон диспетчера: 234-234-1

Уполномоченный собственник:

_____ / _____ /

Директор ООО «УК «Технология Урала»:

_____ /Кузнецова Л.В./