

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ПО АДРЕСУ:
г. Иваново, ул. Красных Зорь, д. 7А**

г. Иваново

« ____ » _____ 20 ____ г.

ООО «Управляющая компания «ЮТ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Зобнина Ильи Леонидовича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и,

(Фамилия, имя, отчество собственника или наименование организации)

Являющийся (ая, ее)ся собственником (нежилого(ых) помещения(й), квартир(ы) № _____, общей площадью _____ кв.м. (далее – «Помещение»), расположенное на _____ этаже _____-этажного многоквартирного дома (далее – Дом) по адресу: г. Иваново, ул. Красных Зорь, д. 7А на основании _____

(Указать реквизиты правоустанавливающего документа)

или его представитель в лице _____,

(Фамилия, имя, отчество представителя)

действующего на основании _____,
именуемый (ая, ое) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Доме, указанного в Протоколе от « ____ » _____ 20 ____ г. № _____ и хранящегося в помещении Управляющей организации по адресу: г. Иваново, ул. Красных Зорь, д. 8, цокольный этаж.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, иными правовыми актами РФ, субъекта РФ, города Иваново, действующими на момент его заключения, федеральными законами, указами Президента РФ, правовыми актами Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу РФ.

1.4. Стороны устанавливают отчетным финансовым периодом по настоящему Договору один календарный год с 01 января по 31 декабря.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является обеспечение со стороны Управляющей организации в течение согласованного настоящим Договором срока, за установленную разделом 4 Договора плату, благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества Дома, регулирование предоставления собственникам и иным законным пользователям жилых (нежилых) помещений (далее - иные лица) жилищно-коммунальных услуг, соответствующих установленным государственным стандартам и нормативам, а также выполнение иных, направленных на достижение целей управления многоквартирным Домом действий, с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения Дома.

2.2. По заданию и за счет средств Собственника Управляющая организация обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению Домом, содержанию и ремонту его общего имущества, предоставлять коммунальные услуги (далее - Услуги) Собственнику и иным лицам в отношении Дома.

2.3. Состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление, а также границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом Дома и личным имуществом Собственника указаны в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью Договора, и включает в себя только имущество, в части которого Управляющей организации выполняются работы и оказываются услуги в рамках настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация, исходя из требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, в соответствии с установленными для жилищно-коммунальной сферы государственными техническими регламентами, стандартами, правилами, нормами и нормативами, обязана:

3.1.1. Выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников, предоставлять услуги по управлению многоквартирным домом в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору в пределах денежных средств, собранных собственниками помещений многоквартирного дома, самостоятельно или с привлечением третьих лиц (в т.ч. для достижения целей управления многоквартирным домом).

3.1.2. Осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе за объемом, качеством и сроками предоставления собственникам коммунальных и прочих услуг и работ.

3.1.3. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и не входящие в Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору), при условии их оплаты со стороны Собственников в объеме, предложенном управляющей организацией.

3.1.4. На основании проводимых в течение текущего года технических осмотров общего имущества Дома готовить предложения по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома, планируемых Управляющей организацией на новый календарный год.

В срок до 1 ноября текущего года внести эти предложения на утверждение общего собрания собственников помещений в

Доме, путем вывешивания Уведомления на информационных досках в подъездах Дома и (или) на соответствующей доске объявлений, в котором указываются предложения Управляющей организации.

3.1.5. Ежегодно в течение 1 квартала текущего года предоставлять собственникам помещений в Доме для ознакомления ежегодный письменный Отчет Управляющей организации о выполнении Договора управления многоквартирным домом за предыдущий год, по форме Приложения № 6 к настоящему Договору, путем размещения Отчета на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

3.1.6. Выполнять заявки Собственника по устранению неисправностей общего имущества многоквартирного дома в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных) в соответствии с Перечнем, содержащимся в Приложении № 3 к настоящему Договору. По требованию Собственника предоставлять их заверенные копии, а также копии лицевого счета, протоколов общих собраний собственников помещений в Доме и иных документов, имеющих отношение к данному Договору и не являющихся персональными данными. За предоставление каждой страницы копии указанных документов взимается плата.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.9. Информировать Собственника о перерывах в предоставлении коммунальных услуг, причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении услуг, предоставления услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором.

3.1.10. В случае невыполнения работ и/или не предоставления (некачественного предоставления) коммунальных услуг, при условии фиксации данных фактов в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, произвести перерасчет платы в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.11. Начислять обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Оформлять платежные документы и направлять их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме. По письменному требованию Собственника производить выставлять платежные документы на предоплату Услуг Управляющей организации с последующей их корректировкой.

3.1.12. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в платежных документах, на досках объявлений или информационных стендах Дома.

3.1.13. Согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение, либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.14. При обращении Собственника производить проверку правильности исчисления предъявленных к уплате размеров платы за жилищно-коммунальные услуги, задолженности или переплаты Собственника за жилищно-коммунальные услуги, правильности начисления Собственнику неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки выдавать Собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.15. На основании заявки Собственника в порядке, установленном в п. п. 6.2, 6.3 настоящего Договора, направлять своего представителя для составления акта(ов) о не предоставлении или некачественном предоставлении Услуг и (или) нанесении ущерба общему имуществу Дома или помещению (имуществу) Собственника.

3.1.16. Передать имеющуюся у Управляющей организации техническую документацию и иные связанные с управлением Домом имеющиеся документы в течении 30 (тридцати) дней со дня получения письменного уведомления-протокола общего собрания собственников о вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления Домом собственниками помещений в нем - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений в Доме о выборе способа управления Домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Доме.

3.1.17. В порядке, установленном законодательством Российской Федерации, вести претензионную и исковую работу с целью взыскания с виновных лиц сумм не платежей за жилищно-коммунальные услуги и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной их оплатой.

3.1.18. Обеспечить сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.1.19. Выполнять требования Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731.

3.1.20. Предоставлять информацию:

а) на основании запроса в электронном виде на адрес электронной почты заявителя в течение 2 рабочих дней со дня поступления запроса;

б) по письменному запросу в 20-дневный срок со дня его поступления посредством направления (в письменной форме) в адрес заявителя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично заявителю по месту нахождения управляющей организации.

В случае если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет и (или) в официальных печатных изданиях, Управляющая организация, вправе, не раскрывая запрашиваемую информацию, сообщить адрес указанного официального сайта и (или) наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости; для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.2. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета, их сохранности, работоспособности, целостности на них пломб.

3.2.3. Привлекать на основании соответствующего Договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства РФ о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета; для доставки платежных документов; для начисления платы за жилищно-коммунальные услуги; подготовки и доставки платежных документов Собственнику.

3.2.4. Требовать от Собственника внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.5. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу Собственнику помещения коммунальных услуг.

3.2.7. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.8. В период действия настоящего Договора самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома в зависимости от фактического состояния общего имущества с учетом объема поступивших от Собственников денежных средств.

3.2.9. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного Дома своими силами или силами сторонних организаций, на основании заключенных с ними договоров.

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ, и настоящим Договором.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за Услуги Управляющей организации с учетом всех потребителей услуг, проживающих в помещении, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений в Доме, или принятых в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.

3.3.2. В рамках исполнения настоящего Договора рассматривать любые предложения Управляющей организации и в установленном порядке принимать по ним соответствующие решения.

3.3.3. Обеспечить в свое отсутствие контролируемый доступ в помещение для производства текущих и аварийных работ.

3.3.4. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счёт осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг – Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг, указанной в Приложении №__ к настоящему договору. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платёжном документе, выставляемом Управляющей организации Собственнику, отдельной строкой.

3.3.5. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без разрешительной документации;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей мощность, указанную в Приложении № 4 к настоящему Договору;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления на бытовые нужды;

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования, в порядке, установленном жилищным законодательством РФ;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не использовать пассажирские лифты (при наличии) для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

ж) не использовать мусоропровод (при наличии) для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

з) не допускать сброса веществ и предметов в канализацию, которые могут засорять либо повреждать канализационный трубопровод и другие элементы канализации;

и) не использовать общее имущество Дома без решения общего собрания собственников помещений в Доме;

к) не допускать совершения любых действий, приводящих к причинению вреда общему имуществу Дома и (или) имуществу собственников помещений в данном Доме;

л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22-00 часов по 7-00 часов;

м) не производить без согласования с Управляющей компанией и другими согласующими органами в установленном законодательстве порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

3.3.6. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан (потребителей), проживающих (в том числе временно) в принадлежащем Собственнику жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со

дня произошедших изменений.

3.3.7. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое им жилое или нежилое помещение: - для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией, время; для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости; для ликвидации аварий - в любое время; - для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей - в заранее согласованное время.

3.3.8. При обнаружении неисправностей, пожара и (или) аварий на общем имуществе дома, на внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления жилищно-коммунальных услуг немедленно сообщать о них в Управляющую организацию и (или) в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и (или) аварий.

3.3.9. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию и (или) в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.10. В случае выхода из строя общедомового прибора учёта, истечения срока поверки – ремонт производится за счёт средств собственников, в объёме выставленных счетов обслуживающей организации (отдельной строкой в платёжном документе).

3.3.11. Обеспечивать проведение Государственных поверок за счет Собственника коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его Государственной поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.3.12. Соблюдать и выполнять правила и требования пожарной безопасности как в принадлежащем помещении, так и на общем имуществе Дома, правила пользования помещениями, санитарно гигиенические и иные требования, установленные действующим законодательством РФ.

3.3.13. Уведомлять Управляющую организацию о результатах, проведенных собственниками очередных и (или) внеочередных общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, путем направления в адрес Управляющей организации копии Протокола очередного и (или) внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, не позднее 10 дней после оформления итогов голосования.

3.3.14. Предоставлять Управляющей организации копии правоустанавливающих документов на помещение в многоквартирном доме.

3.3.15. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, и настоящим Договором.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в измерениях, испытаниях, проверках, осмотрах общего имущества в Доме, приемке работ, выполненных сторонними исполнителями, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за жилищно-коммунальные услуги в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, за исключением случаев, когда собственники помещений не приняли решение о выполнении и финансировании работ, необходимых для содержания общего имущества в надлежащем состоянии и это привело к причинению вреда собственникам помещений Дома.

3.4.5. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю коммунальных услуг или уполномоченному им лицу не позднее даты, установленной договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.4.6. Договоры ресурсоснабжения заключенные на момент подписания настоящего договора управления между собственником, пользователями помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями действуют до истечения срока их действия или до отказа ресурсоснабжающей организации.

3.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ, и настоящим Договором.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Платежи Собственника по настоящему Договору включают в себя плату за коммунальные услуги, плату за управление, содержание, ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее - плата за содержание и ремонт).

4.2. Плата за содержание и ремонт в рамках Договора устанавливается в размере, указанном в Приложении № 5, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с согласованным Сторонами Договора перечнем работ (услуг), указанным в Приложении № 2 к Договору.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт для Собственника помещения определяется на общем собрании Собственников помещений Дома, только с учетом предложений Управляющей организации, в размере, необходимом для надлежащего содержания общего имущества, в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению (ст. 249, 289 Гражданского кодекса РФ, ст. 37, 39 Жилищного кодекса РФ), и устанавливается сроком не менее чем на 1 (один) год. Устанавливать размеры платы за содержание и ремонт самостоятельно, не учитывая предложения Управляющей организации, Собственники не вправе.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые Собственниками в жилых и (или) нежилых помещениях определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.5.1 Собственники могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.

4.6. Плата за содержание и ремонт вносится Собственником в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией либо уполномоченным ей лицом Собственнику в срок до 1 (первого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путем доставки до почтовых ящиков, находящихся в многоквартирном доме. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются сведения и информация, предусмотренные действующим законодательством РФ о порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений, а также другие сведения, подлежащие включению в платежный документ в соответствии с Договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

4.8. Плата за содержание и ремонт вносится Собственником Управляющей организации ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.9. Неиспользование Собственником помещений не является основанием для невнесения Управляющей организации платежей по настоящему Договору.

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение плат за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

4.11. В случае выполнения работ и оказания услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ в Доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работ в составе ежемесячной платы за Услуги в соответствии с Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденными Правительством РФ.

4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.13. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу, произошло вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы или явилось следствием противоправных действий Собственника.

4.14. Об изменении размера платы за содержание и ремонт Управляющая организация информирует Собственника в письменной форме (в платежном документе либо размещением уведомления на информационных стендах) не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт в ином размере.

4.15. В соответствии с п.12 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.16. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), 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 порядке, определенном общим собранием.

4.17. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов), если иное не предусмотрено законодательством РФ. Капитальный ремонт общего имущества Дома проводится в соответствии с требованиями, установленными Жилищным кодексом РФ.

4.18. В случае неисполнения Собственником обязательств по оплате предусмотренных настоящим Договором платежей, все поступающие от Собственника платежи, в первую очередь, погашают задолженность, ранее образовавшуюся по сроку, независимо от периода, указанного в платежных документах.

4.19. В случае необходимости выполнения дополнительных видов работ, не поименованных в приложениях к настоящему Договору, по предписаниям и представлениям Службы Государственной жилищной инспекции, Прокуратуры и других контролирующих органов, решению суда, собственники Дома обязаны компенсировать Управляющей организации расходы, связанные с выполнением данных видов работ, в срок, не превышающий 12 месяцев.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. При этом, объем ответственности Управляющей организации не может быть больше, чем объем принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произошедшего по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность за неисполнение своих обязанностей в соответствии с законодательством РФ.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Услуги Управляющей организации, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, которые установлены ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за соответствующие услуги, Управляющая организация обязана потребовать от Собственника возмещения причиненного ущерба в добровольном порядке, а в случае отказа - обратиться в суд с иском о взыскании реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника и общему имуществу Дома, возникший по ее вине в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.6. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу Дома, в случае несоблюдения Собственниками требований п. 3.3.4 и иных положений настоящего Договора, в т.ч. если этот ущерб возник вследствие необходимости устранения угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением порчи их имущества, и/или это явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.6.1. Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный имуществу дома и (или) имуществу Собственников и третьих лиц, в случае, когда Собственники помещений не приняли решение о выполнении и финансировании работ, необходимых для содержания общего имущества в надлежащем состоянии.

5.6.2. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, который возник из-за недостатков (дефектов) общего имущества Дома, которые были выявлены и отражены в акте выявленных дефектов, составленном и подписанном передающей и принимающей в управление Дома управляющих организаций.

5.6.3. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, который возник по причине того, что собственники не утверждают предложенные Управляющей организацией виды работ, порядок их финансирования.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником посредством:

6.1.1. Получения от Управляющей организации информации в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731.

6.1.2. Реализации прав Собственника, указанных в п. п. 3.4.1 и 3.4.2 настоящего Договора.

6.1.3. Подачи в устном и (или) письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

6.1.4. Составления актов о нарушении условий Договора.

6.1.5. Участия Собственника и Управляющей организации в осмотрах общего имущества с целью определения технического состояния этого имущества и подготовки предложений по его ремонту.

6.2. В случаях нарушения качества предоставляемых Управляющей организацией жилищно-коммунальных услуг, причинения вреда жизни, здоровью, имуществу Собственника и/или общему имуществу Дома составляется Акт о нарушении условий Договора по форме, указанной в Приложении № 7 к настоящему Договору.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время, вид и характер нарушения услуг, причины и последствия этого (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника, Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику либо представляющему его лицу, второй - Управляющей организации. Сроки составления Актов регулируются действующим законодательством РФ.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

7.1.1.1. По инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об отказе от исполнения

настоящего Договора, при условии, если Управляющая компания не выполняет условий Договора управления (п. 8.2. ст. 162 Жилищного кодекса РФ), и принятии решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена в течение 10 (десяти) дней с момента принятия Собственниками соответствующего решения, но не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты реализации принятого Собственниками решения, путем предоставления ей копии Протокола общего собрания, подтверждающего правомерность принятого решения, документов, обосновывающих неисполнение Управляющей организацией принятых на себя обязательств, а также возмещения Управляющей организации фактически понесенных ею затрат по исполнению Договора управления.

7.1.1.2. По инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за один месяц до расторжения Договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает (к таким обстоятельствам относятся: виновные действия Собственников или третьих лиц, техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Управляющей организации; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Управляющей организации обстоятельства);

- собственники помещений Дома на общем собрании, в нарушение положений настоящего Договора, установили размеры платы в меньшем размере, чем было предложено Управляющей организацией на соответствующий год (период);

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

- собственники помещений Дома на общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- органами регионального и муниципального жилищного надзора и контроля, прокуратурой, судом вынесены предписания, представления, решения о необходимости проведения работ по текущему ремонту, а собственники не утвердили данные виды работ и порядок их финансирования;

7.1.2. По взаимному Согласению сторон, оформленному в письменном виде, в порядке и с соблюдением условий, предусмотренных действующим жилищным и гражданским законодательством РФ.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

7.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации - со дня внесения в ЕГРЮЛ соответствующих сведений.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать:

- со стороны собственников - в соответствии с принятым общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решением;

- со стороны Управляющей организации - в соответствии с ее решением.

7.1.7. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.2., 8.3 настоящего Договора.

7.2. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Собственника, за исключением прекращения права собственности, Собственник обязан компенсировать Управляющей организации все фактически произведенные ей затраты по предоставлению услуг по настоящему Договору, а Управляющая организация обязана отчитаться перед Собственниками о выполнении Договора управления. Договор считается исполненным после урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Сторон, возникших во время его действия и не исполненных к моменту его расторжения.

7.4. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения Договора.

7.5. Изменение и расторжение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или связанные с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке, в соответствии с законодательством РФ.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства.

8.3. 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.

8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

8.5. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации на обработку его персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), распространение (в т.ч. передачу), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор заключен сроком на 1 (один) год и вступает в действие с «___» _____ года.

9.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия, направленного не позднее чем за 30 дней до его окончания,

Договор считается продленным на тот же срок.

9.3. Все другие вопросы, не урегулированные данным Договором, решаются на основе действующего законодательства РФ.

9.4. Данный документ является полным текстом Договора управления многоквартирным домом, условия которого согласованы с Собственниками помещений многоквартирного дома, и после его заключения любые иные ранее имевшиеся договоренности, соглашения заявления Сторон устного или письменного характера, все предшествующие переговоры и переписка, противоречащие условиям настоящего договора, теряют свою юридическую силу.

9.5. Настоящий Договор управления может быть заключен между Собственником и Управляющей организацией как в письменной форме, так и путем совершения Собственником действий, свидетельствующих о его намерении пользоваться жилищными услугами или о фактическом пользовании такими услугами.

9.6. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 8 страницах и содержит 6 Приложений.

Приложения:

1. Приложение 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома, границ ответственности.

2. Приложение 2 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3. Приложение 3 - Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом.

4. Приложение 4 - Информация об Управляющей организации.

5. Приложение 5 - Размер платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту его общего имущества.

6. Приложение 6 - Форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора за предыдущий год.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник (представитель собственника):

Паспортные данные:

_____ / _____

Управляющая организация:

ООО «УК «ЮТ»

Юридический адрес:

153043, г. Иваново, ул. Гнедина, д.18-А, пом. 16

Фактический адрес:

153003, г. Иваново, ул. Красных Зорь, д.8

Почтовый адрес:

153003, г. Иваново, ул. Красных Зорь, д.8

Тел./факс: 8 (4932) 26-28-18

ИНН/КПП 3702615089/370201001

Ивановское отделение №8639 ПАО Сбербанк г.

Иваново

БИК 042406608

к/сч 30101810000000000608

р/сч 40821810917000000144

Директор _____ / И.Л. Зобнин

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

1. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения (при наличии), состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
2. В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
3. В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения (при наличии), состоящая из газопроводов, проложенных от места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до внешней поверхности стены принадлежащего собственнику помещения, через которую проходит подводящий газопровод к внутриквартирному газовому оборудованию, а также газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета газа (при наличии).
4. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, расположенных в местах общего пользования (коридоры, холлы, лестничные площадки); регулирующей и запорной арматуры; а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
5. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления (при наличии), систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода (при наличии), грузовых, пассажирских и пожарных лифтов (при наличии), сетей (кабелей) от внешней границы многоквартирного дома (если иное не установлено актом разграничения эксплуатационной ответственности) до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

ГРАНИЦА ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ МЕЖДУ ОБЩЕДОМОВЫМ ОБОРУДОВАНИЕМ И ОБОРУДОВАНИЕМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ:

Управляющая организация	Собственник
1. Внутридомовые системы горячего (при наличии) и холодного водоснабжения, относящиеся к общему имуществу. Стояки горячего (при наличии) и холодного водоснабжения, вводная запорно-регулирующая арматура на ответвлениях от стояков в помещениях собственников.	1. Ответвления от стояков горячего (при наличии) и холодного водоснабжения после вводной запорно-регулирующей арматуры, запорно-регулирующая арматура, сантехническое оборудование и индивидуальные приборы учёта холодной, горячей (при наличии) воды в помещениях собственников, общедомовые приборы учета (при наличии).
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрооборудование (за исключением квартирных электросчётчиков и отключающих устройств к ним).	2. Электрооборудование и электрические сети после отключающих устройств, отключающие устройства, индивидуальные приборы учёта электрической энергии в этажных щитах (или в помещениях собственников), общедомовые приборы учета (при наличии).
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Трубопроводы канализации от крестовины или тройника общего стояка в помещениях собственников.
4. Внутридомовая система отопления, относящаяся к общему имуществу. Стояки отопления (в т.ч. в помещениях собственников), обогревающие элементы, расположенные в местах общего пользования (коридоры, холлы, лестничные площадки).	4. Отопительные приборы, подводящие трубопроводы к отопительным приборам, полотенцесушители. Газовые котлы (при наличии), включая трубопроводы, запорно-регулирующую арматуру, отопительные приборы (в т.ч. в коммунальной квартире), общедомовые приборы учета (при наличии).
5. По строительным конструкциям – внешняя поверхность стен помещения.	5. По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру).
6. Внутридомовая инженерная сеть газоснабжения до внешней поверхности стены принадлежащего собственнику помещения, через которую проходит подводящий газопровод к внутриквартирному газовому оборудованию.	6. Внутриквартирная система газоснабжения от внешней поверхности стены принадлежащего собственнику помещения, через которую проходит подводящий газопровод к внутриквартирному газовому оборудованию, газоиспользующее оборудование, входящее в состав внутриквартирного газового оборудования.

Собственник (представитель собственника):

Управляющая организация:

ООО «УК «ЮТ»

И.Л. Зобнин

МП

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

№ п/п	Вид работ	Наименование объекта проведения работ
1	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений восстановление их работоспособности (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	Фундаменты
2	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и, при выявлении нарушений, устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	Подвалы
3	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. Перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	Стены
4	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	Перекрытия и покрытия
5	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	Балки (ригели) перекрытий и покрытий
6	Проверка кровли на отсутствие протечек; проверка устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для	Крыши

	<p>обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, незамедлительное их устранение. В остальных случаях разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).</p>	
7	<p>Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</p> <p>выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;</p> <p>выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и происхождения различных трубопроводов;</p> <p>проверка огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).</p>	Лестницы, перегородки
8	<p>Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;</p> <p>обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонта лифта (лифтов);</p> <p>обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); страхование гражданской ответственности;</p> <p>обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.</p>	Лифты (при наличии)
9	<p>Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;</p> <p>выявление засоров и их устранение; чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	Мусоропроводы (при наличии)
10	<p>Техническое обслуживание систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;</p> <p>устранение засоров в каналах, устранение неисправностей, зонтов над шахтами и дефлекторов;</p> <p>контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	Дымоходы и вентканалы
11	<p>Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов (при наличии), запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);</p> <p>постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;</p> <p>контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);</p> <p>восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p> <p>контроль состояния и восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;</p> <p>контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока;</p> <p>переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока.</p>	Системы водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения (при наличии)
12	<p>Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах;</p>	Индивидуальный тепловой пункт (при

	постоянный контроль параметров теплоносителя (давления, температуры, расхода) и принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов.	наличии)
13	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	Система теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) (при наличии)
14	Техническое обслуживание и ремонт внутридомовых электрических сетей и внутридомового электрооборудования, сетей электроснабжения лифтов.	Электрооборудование
15	Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	ВДГО (при наличии)
16	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Оконные и дверные заполнений помещений
17	Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений (перечень восстановительных работ и их стоимость утверждается общим собранием собственников помещений).	Подъезды, технические и вспомогательные помещения
18	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Фасады
19	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка входов в подъезды от наледи и льда, посыпка песком тротуаров в зимний период; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. подметание и уборка придомовой территории (в теплый период); уборка и выкашивание газонов (4 раза в год, в теплый период); прочистка ливневой канализации (в теплый период)	Земельный участок
20	Вывоз ТКО, откачка ЖБО при накоплении более 2,5 м ³ ; вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории (при наличии); организация мест накопления твердых коммунальных отходов, сбор отходов 1-4 класса опасности, их сбор (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	Вывоз ТКО, откачка ЖБО
21	Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	

Собственник (представитель собственника):

Управляющая организация:

ООО «УК «ЮТ»

_____ / _____

_____ И.Л. Зобнин

ПЕРЕЧЕНЬ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ И ИНЫХ ДОКУМЕНТОВ, СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

1. Технический паспорт дома.
2. План границ земельного участка дома.

Собственник (представитель собственника):

Управляющая организация:

ООО «УК «ЮТ»

_____ / _____

_____ И.Л. Зобнин

МП

Приложение №4

к Договору управления многоквартирным домом

ИНФОРМАЦИЯ ОБ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Наименование информации	Информация
Наименование Управляющей организации	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЮТ» (ООО «УК «ЮТ»)
Место нахождения Управляющей организации	153003, Россия, Ивановская область, город Иваново, улица Красных Зорь, дом 8, цокольный этаж. Телефон: 8(4932)26-28-18
Сведения о государственной регистрации	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 37 № 001442430 от 12.04.2010 г., Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту ее нахождения серии 37 № 001436899 от 12.04.2010 г.
Фамилия, имя, отчество руководителя Управляющей организации	Директор Зобнин Илья Леонидович
Режим работы Управляющей организации	Понедельник - пятница: с 8-00 до 17-00 Перерыв на обед: с 12-00 до 13-00 Выходные дни: суббота, воскресенье, праздничные дни.
Время приема собственников помещений многоквартирных домов руководителем Управляющей организации	Вторник: с 9-00 до 12-00 ч. Четверг: с 9-00 до 12-00 ч.

Собственник (представитель собственника):

Управляющая организация:

ООО «УК «ЮТ»

_____ / _____

_____ И.Л. Зобнин

МП

Приложение №5

к Договору управления многоквартирным домом

**РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ, РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Размер платы руб./ кв.м.	
		Жилые помещения (кв.1-13 включительно)	Нежилые помещения (№1001, №1002)
1	Содержание общего имущества МКД*	7,2	
2	Аварийно-техническое обслуживание ВДГО (внутридомового газового оборудования), относящегося к общему имуществу	0,52	
3	Содержание придомовой территории	3,2	
4	Санитарное содержание лестничных клеток	1,8	
5	Содержание гаража: • охрана подземного гаража; • санитарное содержание подземного гаража.	Ежемесячный платеж в размере 476,92 рублей с одной квартиры	0
6	Дополнительные работы	0	

* Без услуг по уборке лестничных клеток и гаража, аварийно-технического обслуживания ВДГО, содержание придомовой территории, платы за охрану гаража и платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества дома. Начисление платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества дома, производится в соответствии с нормами действующего законодательства.

Собственник (представитель собственника):

Управляющая организация:

ООО «УК «ЮТ»

_____ / _____

_____ И.Л. Зобнин

МП

**ФОРМА ЕЖЕГОДНОГО ОТЧЕТА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ О ВЫПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА
ЗА ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД**

Отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за _____ год.

Адрес _____

Дом		Начальный остаток	Приход	Расход	Конечный остаток
Статья задолженности					
Услуга					
Статья затрат					
Содержание и ремонт общего имущества МКД, в т.ч.					
Итого					

Собственник (представитель собственника):

Управляющая организация:

ООО «УК «ЮТ»

_____ / _____

_____ И.Л. Зобнин

