ДОГОВОР №
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ижевск «01» сентября 2012 года

Настоящий договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и решением общего собрания собственников помещений - протокол от 04.06.2012 года между Сторонами: с одной стороны ***ООО «Ижевская управляющая компания»***, в лице директора Пономаревой Ирины Викторовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем ***Управляющая организация***, и с другой стороны, собственник (-и) квартиры № ___ дома № 80 по ул. Ленинградская в гор. Ижевске (далее – многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем ***Собственники***, о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация от своего имени, по поручению и за счет Собственников, за вознаграждение обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, обеспечивать выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме, а так же осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

- услуги по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома; услуги по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с «Перечнем и периодичностью выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома» (Приложение №1 к настоящему договору), ежегодно утверждаемому общим собранием Собственников многоквартирного дома либо согласованному с Советом многоквартирного дома, в лице Председателя Совета многоквартирного дома (далее – Представитель собственников).
- услуги по управлению, в соответствии с настоящим договором управления;
- услуги по сбору, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов, в соответствии с условиями договора заключенного с организацией предоставляющей данный вид услуг;
- услуги по обслуживанию лифтового оборудования (в случае его наличия в перечне общего имущества), в соответствии с условиями договора заключенного с организацией предоставляющей данный вид услуг;
- услуги по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования, в соответствии с условиями договора заключенного с организацией предоставляющей данный вид услуг;
- услуги направленные на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов, в том числе осуществление энерго - эффективных мероприятий в многоквартирном доме.

1.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме по настоящему договору определяется статьей 36 главы 6 Жилищного Кодекса Российской Федерации. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в техническом паспорте на многоквартирный дом и в Приложении №6 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным являются: на системах горячего и холодного водоснабжения – до первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков; на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по системе газоснабжения – до первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру; по отоплению – прибор отопления, при наличии запорно-регулировочных кранов на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления либо на приборе отопления (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491).

1.4. Условия настоящего договора определены решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников.

1.5. Настоящий договор является договором управления многоквартирным домом и одновременно договором поручения (договор смешанного вида).

2. Обязанности Сторон

2.1. **Управляющая организация обязана**:

2.1.1. Организовать оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с «Перечнем и периодичностью выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома» (Приложение №1 к настоящему договору) путем заключения соответствующих договоров от имени и за счет средств Собственников с обслуживающими и подрядными организациями.

2.1.2. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, согласно решению, принятому Собственниками в соответствии с Жилищным кодексом РФ, в объеме денежных средств, оплаченных Собственниками, а также в объеме денежных средств, выделенных за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, согласно ФЗ РФ № 185-ФЗ от 21.07.2007 года.

2.1.3. Заключить договора на предоставление следующих услуг: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация) и отопление, обслуживание лифтового оборудования, техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов от своего имени, по поручению и в интересах Собственников, а также энергосервисный контракт.

2.1.4. Организовать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Собственников и нанимателей за услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, платы за коммунальные услуги и дополнительные услуги в соответствии с условиями настоящего договора, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.1.5. Обеспечить предоставление платежных документов (счетов-квитанций) для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственникам и нанимателям, путем их передачи уполномоченному Представителю собственников (Председателю совета дома), до 1 числа каждого месяца, следующего за расчетным месяцем.

2.1.6. Ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; организация сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с собственников и *нанимателей* помещений; организация приема платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой организациям, оказывающим эти услуги; осуществление контроля за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объёму, качеству и срокам предоставления Собственникам коммунальных и прочих услуг; планирование работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования; организация проведения ежегодного отчетного собрания с предоставлением отчета в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

2.1.7. Вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе, на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производства работ и их приёма, а также 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 расчёты, связанные с исполнением договора. В случае отсутствия перечисленной и иной необходимой документации либо ее части, данная документация подлежит восстановлению (изготовлению) за дополнительную плату «Собственниками».

2.1.8. Предоставлять услуги по учету зарегистрированных граждан в квартире Собственника и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ» (утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.95 № 713 с изменениями и дополнениями).

2.1.9. В качестве вознаграждения Председателю совета дома производить безналичный расчет в размере и порядке, утвержденном решением общим собранием собственников. По решению общего собрания собственников вознаграждение распределять пропорционально на всех членов совета многоквартирного дома.

2.1.10. Осуществлять рассмотрение заявлений Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в течение 30 рабочих дней с момента регистрации заявления, за исключением предельных сроков устранения неисправностей, указанных в приложении №2 к Правилам и

нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя РФ №170 от 27.09.2003 года. Осуществлять рассмотрение жалоб потребителей на режим и качество предоставления коммунальных услуг в сроки установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ №307 от 23.05.2006г., при необходимости данный срок может быть продлен до 30 рабочих дней.

2.1.11. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание. Организовать прием и учет заявок. Обеспечить круглосуточный прием заявок от Собственников и нанимателей в случае возникновения аварийной ситуации по телефонам **313-484, 313-494.**

2.1.12. Обеспечить Собственников и нанимателей помещений информацией о телефонах аварийных служб, поместив соответствующую информацию на платежных документах и информационных стендах многоквартирного дома.

2.1.13. В случае обращения дееспособных Собственников выдавать справки установленной формы в течение 3 рабочих дней: о платежах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг иные справки, предусмотренные действующим законодательством.

2.1.14. Информировать Собственников и нанимателей о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.15. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги, путем размещения соответствующей информации на платежных документах и информационных стендах многоквартирного дома.

2.1.16. Осуществлять приемку на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

2.1.17. Не позднее трех дней до проведения плановых работ внутри помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися на законных основаниях его помещением(ями) в Многоквартирном доме время доступа в Помещение(я).

2.1.18. При необходимости, направлять Председателю Совета дома предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

2.1.19. Представлять отчет об исполнении условий настоящего договора на общем годовом собрании, проводимом в соответствии со ст.45 Жилищного Кодекса РФ, а также опубликовать на официальном сайте управляющей организации.

2.1.20. Вести учет заявок и выполненных работ по заявкам граждан по форме, установленной локальным нормативным актом управляющей организации.

2.1.21. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся на законных основаниях его помещением(ями) в многоквартирном доме, направлять своего представителя или доверенное лицо для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

2.1.22. Представлять Собственникам информацию в соответствии с установленным стандартом раскрытия информации, порядком и сроком раскрытия информации.

2.2. Собственники обязуются:

2.2.1. Своевременно, до 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем, вносить плату за: услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома; коммунальные и прочие услуги, в соответствии с количеством фактически проживаемых граждан в принадлежащем им жилом помещении, но не менее числа зарегистрированных в нем граждан; дополнительные платежи, в случае принятия решения об их сборе общим собранием собственников.

2.2.2. Обеспечивать сохранность жилых помещений, поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать жилое помещение по назначению, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, жилому помещению, многоквартирному дому и объектам благоустройства, соблюдать правила противопожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим, электрическим и иным оборудованием, правила пользования бытовым газом, правила содержания общего имущества собственников помещений в доме, правила пользования жилыми помещениями, а так же права и законные интересы соседей.

2.2.3. Незамедлительно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в квартире, в работе коммуникационных сетей общего пользования, правонарушениях, совершенных в многоквартирном доме, и других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

2.2.4. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации, обслуживающих и подрядных организаций в принадлежащее ему Помещение(я):
- для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении (ях),
- для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для осуществления капитального ремонта в заранее согласованное с Управляющей организацией время,
- для ликвидации аварии и работников аварийных служб - в любое время суток.

2.2.5. В случае отсутствия непосредственного доступа к общему имуществу, осуществить демонтаж ограждающих конструкций и элементов отделки возведенных не по проекту, своими силами и за свой счет.

2.2.6. Соблюдать следующие требования: не производить слив теплоносителя из систем и приборов отопления; не блокировать систему внутриквартирной вентиляции; не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды); не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг; не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией; не допускать выполнение работ или совершение других действий, влекущих порчу общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, жилых и нежилых помещений, приводящих или могущих привести к убыткам Управляющей организации; не производить огораживание мест общего пользования перегородками; не хранить личные вещи в местах общего пользования; не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей компанией; не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не производить улучшение отделки жилых помещений в местах скрытого прохождения труб системы ГВС, ХВС, а в случае аварийной ситуации произведенные улучшения восстанавливать за свой счет; не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки; не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23-00 до 07-00 часов (при производстве ремонтных работ с 23-00 до 08-00 часов);

2.2.7. Соблюдать порядок содержания и ремонта внутридомового газового оборудования (далее - ВДГО):

2.2.7.1. Соблюдать правила безопасного пользования газом в быту;

2.2.7.2. При проведении технического обслуживания ВДГО специализированной организацией, предоставить абонентскую книжку, паспорт завода-изготовителя на газоиспользующее оборудование, установленное в квартире;

2.2.7.3. Принять все необходимые меры для обеспечения доступа технического персонала специализированной организации в квартиру для проведения планового технического обслуживания ВДГО;

2.2.7.4. ВДГО, техническое обслуживание, которого, согласно уведомления оказалось невозможным ввиду отсутствия доступа в квартиру по вине Собственника, производиться повторно в согласованные сроки. При этом Собственник дополнительно оплачивает стоимость услуг по техническому обслуживанию ВДГО;

2.2.7.5. Не производить самовольную газификацию и переустройство внутридомового газового оборудования;

2.2.7.6. Не производить перепланировку помещений, ведущую к нарушению ВДГО;

2.2.7.7. Произвести замену не подлежащего ремонту бытового газового оборудования;

2.2.7.8. Подключение, переустройство ВДГО к сети производить только специализированной организацией;

2.2.7.9. Извещать о неисправностях бытового газового оборудования, отсутствии или нарушении тяги в вентиляционных каналах, наличии запаха газа в помещении, нарушении целостности газопроводов и дымоотводов бытового газового оборудования;
2.2.7.10. Немедленно сообщать в газовую службу об авариях, пожарах, взрывах при эксплуатации ВДГО, об изменениях в составе ВДГО;
2.2.7.11. Сообщать о сроках выезда из жилого помещения для отключения газоиспользующего оборудования;
2.2.7.12. Своевременно исполнять предписания специализированной организации и Управляющей организации по устранению замечаний выявленных при проведении технического обслуживания ВДГО.
2.2.8.Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, в том числе относящихся к общедомовому имуществу и нести ответственность в случае нарушения указанных правил.
2.2.8. В установленном порядке согласовывать с государственными органами и Управляющей организацией все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции зданий.
2.2.9. Сообщать Управляющей организации об изменении Собственника и совершении каких-либо сделок с принадлежащей ему собственностью, находящейся в составе многоквартирного дома, в течение 7 календарных дней, с момента осуществления сделки.
2.2.10. Сообщать Председателю совета дома информацию о количестве фактически проживаемых граждан и сроке их пребывания в течение 3 календарных дней со дня их проживания в жилом помещении.
2.2.11. При сдаче помещения в коммерческий наем предоставить информацию о фактически проживающих граждан в данном помещении, заполнив соответствующее заявление в Управляющей организации.
2.2.12. Избрать и утвердить на общем собрании собственников помещений Совет многоквартирного дома в составе не менее трех собственников помещений многоквартирного дома. Избрать и утвердить из числа членов Совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме Председателя Совета многоквартирного дома. Наделить председателя и членов совета дома правами и обязанностями, предусмотренными «Положением о Совете многоквартирного дома» (Приложение №7 к настоящему договору). В случае отсутствия Председателя совета многоквартирного дома, его права и обязанности возлагаются на двух любых членов Совета многоквартирного дома по выбору Управляющей организации. До избрания совета дома, его права и обязанности осуществляет уполномоченный представитель собственников или любые два Собственника многоквартирного дома по выбору Управляющей организации
2.2.13. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица на общих собраниях Собственников, в том числе на собраниях организованных Управляющих организаций.
2.2.14. При получении от Управляющей организации сообщения (уведомления) по вопросам, касающимся деятельности по управлению многоквартирным домом, по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию.
2.2.15. При наличии индивидуальных приборов учета, своевременно осуществлять их поверку. 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 действующим законодательством.
2.2.16. Ежемесячно снимать показания приборов учета по состоянию на 20 число расчетного месяца и предоставлять их в Управляющую организацию по телефону **942-454.** в срок до 25 числа расчетного месяца. При непредставлении данных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг, принимается равным нормативам потребления, установленным действующим законодательством, с проведением последующего перерасчета на основании предоставленных документов.
2.2.17. В случае недостатка денежных средств, оплаченных Собственниками многоквартирного дома, возместить Управляющей организации понесенные расходы на проведение работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, связанных с ликвидацией аварийной ситуации. Управляющая организация подтверждает фактически понесенные расходы на основании сметной документации и актов выполненных работ.
2.2.18. Возместить Управляющей организации полную стоимость инвестированных средств, а так же процентов за пользование, израсходованных в порядке и на условиях, согласованных с Председателем совета дома, на содержание, эксплуатацию, модернизацию общего имущества многоквартирного дома, приобретение и установку приборов учета холодного, горячего водоснабжения, тепловой энергии, электроэнергии МОП и применение ресурсосберегающих технологий. Сроки и порядок возврата инвестированных средств и процентов за пользование, указывается в дополнительном соглашении к настоящему договору, подписанному Управляющей организацией и Председателем совета дома.
2.2.19. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 24 часов перекрыть холодную, горячую воду, газ.
2.2.20. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 48 часов, сообщить Управляющей организации контактные телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в жилое помещение в случае возникновения аварийной ситуации.
2.2.21. Производить текущий ремонт занимаемого помещения не реже 1 (одного) раза в 5 (пять) лет. Самостоятельно и за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.
2.2.22. Сообщать Управляющей организации о переводе жилого помещения в нежилое и наоборот, а также о проведении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.
2.2.23. Дать согласие на обработку своих персональных данных и персональных данных своих несовершеннолетних детей, в том числе: фамилию, имя, отчество; число, месяц, год и место рождения; пол; данные свидетельства о рождении или паспорта; данные свидетельства о заключении/расторжении брака; полный адрес регистрации по месту жительства и (или) по месту пребывания; перечень предоставляемых услуг; информацию по начислениям, фактам уплаты, различным задолженностям за услуги, оказываемые Управляющей организацией в рамках настоящего договора; данные и наименование документов, на основании которых предоставляются меры социальной поддержки, вид и размер предоставляемых мер социальной поддержки. Срок хранения персональных данных – по достижении целей обработки (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных») (Приложение № 8).

3. Права Сторон

3.1. Управляющая организация имеет право:
3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц.
В пределах установленных нормативными документами и настоящим договором, самостоятельно определять подрядчика, а так же порядок и способ выполнения работ по содержанию, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.
3.1.2. За дополнительную плату оказать дополнительные услуги по управлению многоквартирным домом, в т.ч. заключение и сопровождение договоров на передачу в пользование общего имущества многоквартирного дома; договоров аренды общего имущества многоквартирного дома; страхование общего имущества; изъятие общего имущества из незаконного пользования, а так же другие услуги, не противоречащие действующему законодательству.
3.1.3. Оказывать иные виды работ и услуг, по индивидуальным заявкам жильцов, не входящих в перечень услуг, предусмотренных настоящим договором, которые выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую на основании нормативных документов Управляющей организации.
3.1.4. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой план текущего ремонта при согласовании с Председателем совета дома.
3.1.5. Формировать предложения Председателю Совета дома по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту с экономическим расчетом расходов на их проведение, а также формирование предложений Председателю совета дома относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, с экономическим расчетом расходов на их проведение.
3.1.6. Принимать участие в общих собраниях Собственников.
3.1.7. В случае возникновения аварийной ситуации, а так же при наличии предписаний контролирующих организаций, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим уведомлением Председателя совета дома о наличии аварии и размере средств, затраченных на ее устранение, с предоставлением сметной документации, а также с последующей отчетностью об использованных денежных средствах на очередном общем годовом собрании.
3.1.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление любых коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственников в случае неполной оплаты коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у Собственника задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3 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.
3.1.9. При возникновении аварийной ситуации, пожара, утечки газа, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получать доступ в жилое помещение с обязательным составлением акта.
3.1.10. Представлять интересы Собственников в судах Российской Федерации, в случаях выявления нарушений ненадлежащего использования общего имущества многоквартирного дома, в иных органах и организациях по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, а также совершать в связи с этим все необходимые юридически значимые и иные действия.
3.1.11. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
3.1.12. Инвестировать собственные денежные средства на содержание, эксплуатацию, модернизацию общего имущества многоквартирного дома, приобретение и установку приборов учета холодного, горячего водоснабжения, тепловой энергии, электроэнергии МОП, применение ресурсосберегающих технологий, в порядке и на условиях, установленных Управляющей организацией и согласованных с Представителем собственников, а Собственники обязуются возместить Управляющей организации полную стоимость инвестированных средств, а так проценты за пользование. Сроки и порядок возврата инвестированных средств и процентов за пользование, указываются в дополнительном соглашении к настоящему договору, подписанному Управляющей организацией и Представителем собственников.
3.1.13. По согласованию с Представителем собственников, расходовать сэкономленные денежные средства (разница между фактическим и нормативным потреблением), полученные от использования общедомовых узлов (приборов) учета тепловой энергии, холодного и горячего водоснабжения, электроэнергии мест общего пользования и иные, с момента их принятия в эксплуатацию в качестве коммерческих, на: приобретение и установку узлов (приборов) учета, а так же компенсацию затрат на приобретение и установку узлов (приборов) учета, в случае инвестирования Управляющей организацией на данные цели собственных денежных средств; содержание и ремонт общего имущества; капитальный ремонт; содержание и ремонт общедомовых узлов (приборов) учета тепловой энергии, холодного и горячего водоснабжения, электроэнергии мест общего пользования многоквартирного дома и иные; компенсацию денежных затрат, возникших в случае превышения норм потребления по какому-либо показателю (отопление, ГВС, ХВС и др.); оплату работ Представителя собственников помещений; согласование с органами государственной власти и местного самоуправления вопросов, связанных с оформлением права собственности на земельный участок на котором расположен многоквартирный дом; компенсация затрат, связанных с выполнением предписаний государственных, региональных, муниципальных контролирующих органов по устранению выявленных нарушений в использовании имущества собственниками помещений.
3.1.14. Проводить расчет и/или перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета с учетом расходов коммунальных ресурсов на общедомовые нужды.
3.1.15. Фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов (в случае отсутствия индивидуального прибора учета).
3.1.16. В случае выявления факта проживания в квартире, лиц незарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги, после соответствующей проверки и составления комиссионного акта (с участием представителей Управляющей организации, Председателя совета дома, а так же двух Собственников дома), сообщить о данном факте в соответствующие органы внутренних дел и производить начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, по данному жилому помещению, по фактически проживающим гражданам.
3.1.17. В случае превышения фактического потребления коммунальных услуг над нормативным (согласно данных ресурсоснабжающих организаций) Управляющей организацией производится доначисление платежей за коммунальные услуги, путем выставления Собственникам дополнительного счет - извещения.
3.1.18. Приостанавливать работы по текущему и капитальному ремонту при наличии на лицевой счете многоквартирного дома превышения расходов над доходами более чем на 100 000,00 (Сто тысяч) рублей 00 копеек.
3.1.19. Запрашивать и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение(я) Собственника, а также документов, подтверждающих законное пользование помещением(ями) Собственника третьими лицами.
3.1.20. Реализовывать проведение мероприятий по энергоресурсосбережению, а также определять направления использования средств, являющихся разницей между начисленной гражданам в соответствии с условиями настоящего договора платой за коммунальные услуги и платой поставщикам ресурсов за фактически потребленные коммунальные услуги после реализации мероприятий по энергоресурсосбережению.
3.1.21. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома только в пределах границ эксплуатационной ответственности и соразмерно поступившей оплаты таких услуг и работ, самостоятельно определяя количество (объем) работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно их Перечня, установленного Приложением №1 к настоящему договору.
3.1.22. Проводить проверку технического состояния общего имущества и инженерных коммуникаций и оборудования, строительных конструкций, расположенных в границах эксплуатационной ответственности Собственника.
3.1.23. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2. Собственники имеют право:
3.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору путем:
- подписания Председателем совета дома, а при его отсутствии двумя любыми членами совета дома, актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организации.
- участие Председателя совета дома в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
- получения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- получения информации о состоянии и содержании многоквартирного дома, об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде;
- получения (путем участия в проведении годового общего собрания собственников) в течение первого квартала текущего года отчета о выполнении договора управления за предыдущий год.
3.2.2. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания Собственников.
3.2.3. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства многоквартирным домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей организации.
3.2.4. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения условий настоящего договора ***или его расторжения***.
3.2.5. Уполномочить Управляющую организацию за дополнительную плату оказывать дополнительные услуги по управлению многоквартирным домом, в т.ч. заключение и сопровождение договоров на передачу в пользование общего имущества многоквартирного дома, изъятие общего имущества из незаконного пользования, а так же другие услуги, не противоречащие действующему законодательству.
3.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, УР применительно к настоящему договору.

4. Цена договора, порядок расчета и внесения платы

4.1. Цена договора на 2012 год определяется размером вознаграждения Управляющей организации за услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома. На последующие годы размер вознаграждения Управляющей организацией определятся либо решением органа местного самоуправления, либо решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
4.2. Расчетный период для жилищно-коммунальных услуг равен календарному месяцу.
4.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги состоит из: платежей за коммунальные услуги, платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе вознаграждение за услуги управления многоквартирным домом Управляющей организацией.
4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из показаний индивидуальных приборов учета с учетом расходов коммунальных ресурсов на общедомовые нужды. В случае отсутствия в помещении Собственника индивидуальных приборов учета коммунальных услуг размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг, установленных в Приложении №3 к настоящему договору. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти

субъектов РФ, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством (тарифы, действующие на момент подписания договора, приведены в Приложении № 4 к настоящему Договору).
4.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, на момент заключения договора, составляет _____ руб./кв.м. общей площади жилого помещения в месяц.
В последующем (на очередной год) плата за содержание и ремонт жилого помещения определяется в размере, утвержденном общим собранием Собственников помещений.
В случае отсутствия решения общего собрания Собственников об утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанная плата, по выбору Управляющей организации, устанавливается либо в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации №1077 от 21.12.2011 года, либо в сумме, утвержденной или рекомендованной Администрацией города Ижевска, либо ежегодно индексируется в соответствии с официально установленным Федеральной службой государственной статистики (ГМЦ Росстат) индексом инфляции за прошедший год.
4.6. Плата за содержание общего имущества многоквартирного дома, в части услуг по сбору, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов, обслуживанию лифтового и газового оборудования, электроизмерительных работ, дератизации, дезинфекции и дезинсекции; обслуживания ВДГО, вентиляционных каналов, дымоходов, системы дымоудаления, узлов тепловой энергии и БГВС, ремонтно-аварийного обслуживания; содержания информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг рассчитывается в размере, установленном в договорах с организациями, предоставляющими данный вид услуг. Размер платы устанавливается на один календарный год и подлежит ежегодному изменению в соответствии с условиями договоров заключенных с организациями, предоставляющими данный вид услуг.
4.7. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги, прочих услуг, выполненных Управляющей организацией по заданию Собственника.
4.8. Плата за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с действующим законодательством РФ.
4.8.1. До установления прибора учета коммунального ресурса применяется действующий норматив, утвержденный в соответствии с действующим законодательством. После установки прибора учета коммунального ресурса в течение (до окончания) календарного года, в котором установлен прибор учета коммунального ресурса, применяется норматив. В случае превышения фактического потребления по сравнению с нормативным начислением, управляющая компания имеет право увеличить норматив до уровня фактического потребления, с произведением перерасчета платы за коммунальный ресурс на основании фактического потребления. В случае, если фактическое потребление коммунального ресурса окажется ниже нормативного начисления, применяется нормативное начисление, при этом, денежные средства – экономия между фактическим и нормативным потреблением направляется управляющей компанией на произведение текущих или капитальных ремонтов общедомового имущества по согласованию с Председателем совета дома.
4.9. Размеры платы за дополнительные услуги рассчитывается в размере, установленном решением общего собрания Собственников многоквартирного дома.
4.10. Уведомление об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги производится путем указания новых значений платы в платежных документах.
4.11. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственников на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, принятого с учетом предложений Управляющей организации 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.
4.12. Собственники вносят плату за капитальный ремонт общего имущества по решению общего собрания Собственников.
4.13. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственниками и нанимателями ежемесячно на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией, в соответствии с п.2.1.5 настоящего договора. Собственник обязан произвести платеж до 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем.
4.14. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платежей, установленных настоящим договором, Собственник (должник) обязан уплатить Управляющей организации (кредитору) пеню. Размер пени равен одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего месяца после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счет - квитанции, ежемесячно выставляемой Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с внесением платы за жилищно-коммунальные услуги.
4.15. Неиспользование жилого помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему договору.
4.16. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном в разделе VI Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.
4.17. 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 или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5. Порядок расходования денежных средств

5.1. Платежи, поступившие от Собственников Управляющей организации, расходуются в следующем порядке:
5.1.1. Платежи за коммунальные и прочие услуги являются транзитными платежами и перенаправляются Управляющей организацией в ресурсоснабжающие организации, оказывающие данные услуги, на основании заключенных договоров в соответствии с выставленными счетами.
5.1.2. Платежи за содержание и ремонт общего имущества, кроме платежей за управление, расходуются Управляющей организацией на обеспечение своевременного выполнения работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сбору, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов и обслуживание лифтового, внутридомового газового оборудования.
5.1.3. Платежи за управление расходуются Управляющей организацией по ее усмотрению.
5.2. Денежные средства, поступившие Управляющей организации от Собственников и оставшиеся после оплаты возникших расходов по итогам календарного года, направляются на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий год.
5.3. Средства, поступившие Управляющей организации от Собственников по настоящему договору, расходуются только на нужды данного многоквартирного дома.

6. Порядок сдачи приемки работ

6.1 Работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, выполненные с привлечением подрядных организаций, принимаются путем оформления и подписания акта приема-сдачи между Председателем совета многоквартирного дома, Управляющей организацией и подрядной организацией.
6.2. Председатель совета дома обязан в течение пяти календарных дней со дня получения от Управляющей организации акта приема-сдачи выполненных работ рассмотреть, подписать и вернуть его Управляющей организации, либо выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин акт сдачи-приемки выполненных работ считается подписанным, а выполненные работы – принятыми Председателем совета дома.
6.3. В случае отсутствия Председателя совета дома данная обязанность возлагается на любого члена совета дома по выбору Управляющей организации.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.
7.2. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, не связанных с исполнением настоящего договора. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.
7.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

7.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.
7.5. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если вред наступил вследствие не предоставления доступа в принадлежащее им помещение (-я) для проведения аварийных работ.
7.6. Управляющая организация не несет ответственность:
- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также жилищно - коммунальные услуги;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за последствия аварий, произошедших не по вине Управляющей организации, при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт;
- за неполное выполнение работ, предусмотренных «Перечнем работ по текущему ремонту общего имущества» и ущерб, который возник для Собственников в связи с неполным выполнением работ, в случае недостаточности средств на выполнение предусмотренных работ;
- за действия, которые произведены Управляющей организаций по решению общего собрания Собственников;
- за неисполнение Собственниками условий настоящего Договора;
- за ущерб, причиненный Собственникам в результате невыполнения работ, которые не были поручены Управляющей организации.
7.7. При возникновении у Собственника задолженности за жилищно-коммунальные услуги, Управляющая организация может обратиться в суд с иском о взыскании данной задолженности, а также о взыскании пени.
7.8. В случае несанкционированного подключения Собственника или пользующимися его Помещением(ями) в многоквартирном доме лицами к внутридомовой инженерной системе минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета Собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере 20 (двадцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, с уплатой суммы коммунальной услуги исходя из норматива потребления.
7.9. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:
- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.;
- техническое состояние Многоквартирного дома приведено Собственниками помещений своими действиями и/или бездействием в состояние непригодное для выполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору, соответствующих требованиям действующего законодательства.
7.10. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.
Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

8. Особые условия договора.

8.1. Собственники взаимодействуют с «Управляющей компанией» по вопросам настоящего договора через Председателя совета дома и членов совета дома, определенного решением общего собрания. Права и обязанности Председателя и членов совета дома закреплены в Положении о Совете дома (Приложение № 7).
8.2. Собственники уполномочивают Управляющую организацию заключать договора об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), энергоресурсный контракт, а также самостоятельно определять условия таких договоров, после предварительного согласования с Председателем совета дома.
8.3. 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 судом в порядке, установленном действующим законодательством.

9. Срок действия договора и заключительные положения.

9.1. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с «01» 09 2012 года.
9.2. Настоящий договор заключается на 3 (Три) года. Любая из Сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую сторону за 3 (Три) месяца до предполагаемой даты расторжения. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.
9.3. При отсутствии письменного отказа (решения общего собрания собственников) одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за 3 (Три) месяца до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Настоящий договор пролонгируется неограниченное количество раз.
9.4. Полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором, передаются Собственниками и приобретаются Управляющей организацией с даты указанной в пункте 9.1 настоящего договора.
9.5. Досрочное расторжение настоящего договора возможно на основании решения общего собрания собственников об изменении способа управления многоквартирным домом и смене управляющей компании, при условии существенного нарушения условий договора.
9.6. В случае расторжения настоящего Договора, Управляющая организация обязана в течение 3 (Трех) месяцев, со дня извещения о предстоящем расторжении договора, передать по акту вновь выбранной управляющей компании, ТСЖ, ЖСК и т.п., с которой заключен договор на управление многоквартирным домом, всю имеющуюся документацию на многоквартирный дом, а так же отчет о денежных средствах, собранных с Собственников на содержание и ремонт многоквартирного дома, но неизрасходованных по целевому назначению.
9.7. В случае если Управляющая организация в процессе управления многоквартирным домом вложила (инвестировала) собственные денежные средства в общее имущество многоквартирного дома и данные затраты Собственниками в полном объеме не компенсированы, то при расторжении настоящего договора, Собственники обязуются предусмотреть в договоре с новой управляющей компанией, ТСЖ, ЖСК и т.п. компенсацию Управляющей организации убытков по фактическим затрат, в том числе средств, направленных на инвестирование в общее имущество. Управление многоквартирным домом передается новой управляющей компании, ТСЖ, ЖСК и т.п., а настоящий договор расторгается только после возврата Управляющей организации по настоящему договору управления денежных средств, израсходованных на содержание и ремонт многоквартирного дома сверх собранных с Собственников.
9.8. Все споры по договору решаются путем согласования. В случае не достижения согласия - в судебном порядке.
9.9. Изменение и расторжение настоящего договора возможно в соответствии с действующим законодательством РФ.
9.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.
9.11. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение №1 – «Перечень и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома».
Приложение №2 – «Финансовый отчет».
Приложение №3 - «Нормативы потребления коммунальных услуг».
Приложение №4 - «Тарифы на коммунальные услуги».
Приложение №5 – «перечень технической документации».
Приложение №6 – «Состав и характеристика общего имущества многоквартирного дома».
Приложение №7 – «Положение о Совете дома».
Приложение №8 – «Заявление на обработку персональных данных».
Приложение №9 – «Памятка по содержанию жилого помещения собственника и нанимателя».

10. Юридические адреса и подписи сторон
Управляющая организация

ООО «Ижевская управляющая компания»	
Юридический адрес:	426028, г.Ижевск, ул. Пойма, д.91, корп.4
Фактический адрес:	426069, г. Ижевск, ул. Песочная, д. 12 «А»
ОГРН	1121832001763
ИНН/КПП	1832096497/183201001
Тел/факс	(3412) 942-450
Директор _____	/И.В. Пономарева/ действует на основании Устава



СОБСТВЕННИКИ

ФИО:	
Адрес:	
Доля в праве собственности на общее имущество	
Паспорт:	
Основание права собственности	
Общая площадь	
ФИО:	
Адрес:	
Доля в праве собственности на общее имущество	
Паспорт:	
Основание права собственности	
Общая площадь	
	_____ / _____ /
ФИО:	
Адрес:	
Доля в праве собственности на общее имущество	
Паспорт:	
Основание права собственности	
Общая площадь	
	_____ / _____ /
ФИО:	
Адрес:	
Доля в праве собственности на общее имущество	
Паспорт:	
Основание права собственности	
Общая площадь	
	_____ / _____ /
ФИО:	
Адрес:	
Доля в праве собственности на общее имущество	
Паспорт:	
Основание права собственности	
Общая площадь	
	_____ / _____ /

Приложение №1
к договору управления многоквартирным домом

ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

СОДЕРЖАНИЕ

N п.п	Системы	Составляющие	Содержание работ	Период выполнения
1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду				
1.1	Придомовая территория		Уборка придомовых территорий при проведении весенней уборки территории ЖФ	1 раз в год до 01.05
1.2.	Придомовая территория		Рыхление снега	По мере необходимости
1.3	Придомовая территория		Подрезка деревьев и кустарников, валка деревьев диаметром не более 20 см, переработка и вывоз веток	До 01.05
1.4	Придомовая территория		Ремонт, покраска оборудования детских, спортивных, хозяйственно-бытовых площадок, скамеек, урн	С 01.05 до 01.09
1.5	Придомовая территория		Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по	При проведении весеннего месячника по благоустройству
1.6	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период	1 раз в год до 01.02
1.7	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотвода, ливневой канализации, очистка желобов и воронок от мусора и льда	01.03-15.05
1.8	Инженерные коммуникации	Водоснабжение и канализация	Расконсервация и ремонт поливочной системы (ревизия запорной арматуры)	До 01.06, график
1.9	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Очистка отмосток от снега при подготовке к сезонной эксплуатации	До 30.03, график
1.10	Строительные конструкции	Козырьки над подъездами	Очистка козырьков от снега и наледи	До 30.03, график по мере необходимости
2. Работы выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду				
2.1.	Строительные конструкции	Кровля	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	15.05.-15.08. график
2.2.	Строительные конструкции	Кровля	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат кровли независимо от материала кровли	15.05.-15.08. график, по мере необходимости
2.3.	Строительные конструкции	Кровля	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов	По графику 1 раз в год
2.4.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Проведение гидропневматической промывки системы без разбора ее элементов со снятием сопла элеватора в соответствии с Инструкцией по подготовке системы отопления к отопительному периоду	15.05.-15.08. график 1 раз в 2 года и после ремонта системы
2.5.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Гидравлические испытания системы в соответствии с «Правилами технической эксплуатации жилого фонда», а также требованиями технического надзора энергоснабжающей организации	15.05.-15.08. график
2.6.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулировочной арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек	По графику 1 раз в год и по мере необходимости

2.7.	Инженерные коммуникации	Система ГВС	Гидравлические испытания системы, проходящей по техническим подпольям, до отсекающей арматуры по стоякам- подающего и циркуляционного трубопроводов	После ремонта системы
2.8.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Врезка штуцеров, воздушников, спутников, гильз в систему, заливка масла в гильзы при необходимости	15.05.-15.08. график
2.9.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Снятие, установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрения дисков задвижек, проверки плотности колец задвижек, плотность закрытия, опрессовки) замена фланцевых соединений по всей системе- с ведением журнала	15.05.-15.08. (1раз в 3 года)
2.10.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения)	15.05.-15.08.
2.11.	Инженерные коммуникации	Система ХВС	Консервация (отсечение от системы ХВС, слив воды) из поливочной системы	До 15.09.
2.12	Инженерные коммуникации	Система ХВС, ливневая канализация	Ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	По мере необходи-мости до 30.08
2.13	Строительные конструкции	Перекрытия фундаментов и стены подвалов	Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций *	15.05 -15.08, график
2.14	Строительные конструкции	Стены	Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 2% от площади цоколя в год)	15.05 -15.08, график
2.15	Строительные конструкции	Фундаменты и стены подвалов	Надежное закрытие, уборка, очистка от бытового мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	Постоянно
2.16	Придомовая территория		Очистка отмосток от мусора и растительности	По мере необходимости
2.17	Строительные конструкции	Полы, стены	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	1 раз в год, график
2.18	Строительные конструкции	Окна и двери	Работы по установке пружин на входных дверях	До 30.10
2.19	Строительные конструкции	Окна	Частичное остекление МОП (2% от общей площади в год); ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных	По графику и по мере необходимости
2.20	Строительные конструкции	Двери	Ремонт и укрепление входных, межэтажных дверей (обеспечение плотного притвора дверей тамбура, заделка щелей в дверях и дверных коробках), установка исправных скобяных изделий, очистка и покраска входных дверей	15.05-15.08, график
3. Работы, выполняемые при обслуживании жилого фонда в течение года				
3.1	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Заделка щелей и трещин, устранение провалов, ремонт просевшей отмостки до 2% от общей протяженности на доме в год	15.05-15.10
3.2	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Проведение технического осмотра систем в технических подвалах	1 раз в год
3.3	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления,	Открытие-закрытие запорно-регулирующей арматуры	1 раз в квартал

3.4	Мусоропроводы		Профилактический осмотр мусоропроводов и устранение неисправностей ствола и загрузочного клапана	1 раз в месяц, график
3.5	Мусоропроводы		Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в год
3.6	Мусоропроводы		Уборка бункеров	1 раз в квартал
3.7	Мусоропроводы		Уборка сменных мусоросборников	1 раз в неделю
3.8	Мусоропроводы		Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
3.9	Мусоропроводы		Влажная уборка мусороприемных камер с применением мыльно-содового раствора	1 раз в год
3.10	Придомовая территория		Подметание свежевыпавшего снега на асфальтированной придомовой территории	Ежедневно
3.11	Придомовая территория		Подметание асфальтированной территории	Ежедневно
3.12	Придомовая территория		Подсыпка песком придомовой территории (во время гололеда)	Ежедневно
3.13	Придомовая территория		Очистка асфальтированной территории от наледи с предварительной обработкой хлоридами (во время гололеда)	1 раз в 2 суток
3.14	Придомовая территория		Сметание снега со ступеней и площадок	Ежедневно
3.15	Придомовая территория		Перекидывание снега и скол льда	01.03-01.04
3.16	Придомовая территория		Уборка крупного мусора с придомовой территории, вывоз мусора	Ежедневно
3.17	Придомовая территория		Покос травы и очистка граблями газонов	1 раз в месяц в летний период
3.18	Придомовая территория		Поливка газонов из шланга (в летнее время)	1 раз в две недели
3.19	Придомовая территория		Очистка контейнерной площадки, урн от мусора	Ежедневно
3.20	МОП	Входные крыльца	Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора)	Ежедневно
3.21	Придомовая территория		Очистка от земли, мусора, травы кюветов, лотков и других водоотводящих устройств, люков, расположенных в пределах придомовой территории	Ежедневно
3.22	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Очистка дренажа, устранение засоров	По мере необходимости
3.23	Инженерные коммуникации	Канализация	Промывка (прочистка) трубопроводов канализации	1 раз в год
3.24	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка раструбов канализационных	По мере необходимости
3.25	Инженерные коммуникации	Системы отопления	Ремонт приборов отопления (заваривание порывов радиаторов, с последующими гидр. испытаниями)	По мере необходимости
3.26	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, канализации	Замена аварийных участков трубопроводов (ГВС, ХВС, канализации) в объеме 2% от общей протяженности системы дома в год	По мере необходимости
3.27	Инженерные коммуникации	Системы ХВС, ГВС, отопления, канализации, вентиляции	Проведение профилактических осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта,	1 раз в год

3.28	Строительные конструкции		Производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги в вентиляционных каналах	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
3.29	МОП	Лифты	Мытье пола кабины лифта	2 раза в неделю
3.30	МОП	Лифты	Мытье стен и дверей кабины лифта	1 раз в квартал
3.31	МОП	Окна	Мытье окон с привлечением жителей	1 раз в год
3.32	МОП	Лестничные площадки; и марши	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю, график
3.33	МОП	Лестничные площадки и марши	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц, график
3.34	МОП	Лестничные площадки и марши	Влажная протирка стен, окрашенных масляной краской, дверей, оконных ограждений, деревянных перил, чердачных лестниц, отопительных приборов, влажная протирка подоконников, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств	1 раз в год
3.35	МОП	Входные крыльца	Очистка приямка с металлической решеткой при входе на лестницу	1 раз в месяц
3.36	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)	1 раза в год и по мере необходимости
3.37	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия ВРУ	1 раза в год и по мере необходимости
3.38.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной электросети МОП	1 раза в год и по мере необходимости
3.39	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Неисправности в системе освещения помещений тамбура, первого и последнего этажей, посадочная (лифтовая) площадка (с заменой ламп накаливания, люминисцентных ламп)	В течение 3-х суток
3.40	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	1 раза в год и по мере необходимости
3.41	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Очистка электроборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора	2 раза в год и по мере необходимости
3.42	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	Постоянно
3.43	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Снятие показаний электросчетчиков МОП и лифтов с ведением журнала	Ежемесячно
4. Работы, выполняемые при профилактическом осмотре квартир (в случае неисправности на оборудовании собственника выполняется за дополнительную плату)				
4.1	Инженерные коммуникации	Системы ХВС, ГВС	Уплотнение сгонов на запорной арматуре	
4.2	Инженерные коммуникации		Набивка сальников	
4.3.	Инженерные коммуникации		Устранение засоров ХВС, ГВС	
4.4	Инженерные коммуникации		Регулировка смывного бачка	
4.5	Инженерные коммуникации		Смена прокладки	

4.6	Инженерные коммуникации		Замена отсекающего вентиля (вентиль собственника занимаемого помещения).	
4.7	Инженерные коммуникации	Системы отопления	Регулировка кранов	
4.8	Инженерные коммуникации		Набивка сальников	
4.9	Инженерные коммуникации		Устранение течи в трубопроводе, приборах и арматуре	
4.10			Выдача рекомендаций и памяток	
4.11	Инженерные коммуникации	Газовое оборудование	Обслуживание внутридомового газового оборудования	1 раз в три года

ПРОВЕДЕНИЕ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА

1.	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2.	Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3.	Перекрытия	Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4.	Крыши	Устранение неисправностей кровли, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5.	Оконные и дверные заполнения	Ремонт и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
7.	Полы (в местах общего пользования)	Ремонт, восстановление отдельных участков.
8.	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками
9.	Центральное отопление	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления
10.	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
11.	Электроснабжение и электротехнические устройства	Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
12.	Вентиляция	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
13.	Мусоропроводы	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.
14.	Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха. Вывоз снега, веток листвы, механическая уборка снега, валка и вывоз деревьев

ООО «Ижевская управляющая компания»
/И.В. Пономарева

Собственник
_____/_____/

Приложение №2 к
договору управления
многоквартирным домом

Финансовый отчет за **ул.** _____

№ л/п	Наименование платежей	Начислено населению	Оплачено населением	Задолженость (-) переплата (+) населения по начисленным платежам	Начислено поставщиками услуг	Оплачено	Задолженость (-) переплата (+) от начисленных поставщиками	Фактическая экономия
1	Отопление							
2	ГВС							
3	ХВС							
4	Электроэнергия МОП							
5	Вывоз ТБО							
6	Обслуж.лифтов							
7	Обслуж.ж.ф.							
8	Текущий ремонт							
9	Антенна							
10	Наем жилья							
	Затраты на управление							
	итого	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	по нежилым помещениям							
	итого	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Результат финансовой деятельности **0,00**

Директор ООО "Ижевская управляющая компания"

"Собственник"

ООО "Ижевская управляющая компания

И.В. Пономарева

Приложение №3
к договору управления многоквартирным домом

НОРМАТИВЫ ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Настоящие нормативы потребления коммунальных услуг применяются при определении размера платы за коммунальные услуги для граждан.

1. Теплоснабжение (централизованное отопление).

№ п/п	Ед. измерения норматива	Значение норматива в год	Значение норматива в месяц
1	Гкал/кв. м общей площади жилого помещения		

2. Водоснабжение и водоотведение.

№ п/п	Категории жилищного фонда	Ед. измерения	Норматив	Нормативно-правовой акт, устанавливающий норматив
1.	В жилых домах с полным благоустройством	куб.м./чел. в месяц	9,00	постановление Администрации г. Ижевска от 10.12.2004 г. №546 (с изменениями от 27.12.2004 г.)
	на холодное водоснабжение		5,40	
	на холодное водоснабжение для целей горячего водоснабжения		3,60	
2.	В жилых домах без централизованного горячего водоснабжения, с водогрейными колонками		5,40	
3.	В жилых домах без централизованного горячего водоснабжения, с газовыми водонагревателями		7,50	
4.	В жилых домах без горячего водоснабжения и без ванн		3,60	
5.	В жилых домах без горячего водоснабжения и без ванн с газоснабжением		3,75	
6.	В жилых домах с горячим водоснабжением, душем, умывальником		8,10	
	на холодное водоснабжение		4,86	
	на холодное водоснабжение для целей горячего водоснабжения		3,24	
7.	В жилых домах с горячим водоснабжением, умывальником		5,33	
	на холодное водоснабжение		3,20	
	на холодное водоснабжение для целей горячего водоснабжения		2,13	
8.	В жилых домах с сидячими ваннами, оборудованными душами		8,37	
	на холодное водоснабжение		5,02	
	на холодное водоснабжение для целей горячего водоснабжения		3,35	
9.	В жилых домах высотой выше 12 этажей		12,18	
	на холодное водоснабжение		8,22	
	на холодное водоснабжение для целей горячего водоснабжения		3,96	

3. Электроснабжение.

Кол-во комнат в квартире	кВт/час на кол-во человек в месяц					Нормативно-правовой акт, устанавливающий норматив
	1 чел.	2 чел.	3 чел.	4 чел.	5 чел. и более	
Многоквартирные дома без лифтов *						постановление Правительства УР от 23.04.2007 г. №59 (с изменениями от 02.06.2008 г.)
оборудованные газовыми (огневыми) плитами						
1	94	61	49	41	37	
2	119	77	61	51	45	
3	134	86	68	57	50	
4 и более	144	92	73	61	54	
оборудованные электрическими плитами						
1	143	92	72	60	53	
2	168	107	84	70	65	
3	183	116	92	76	67	
4 и более	194	123	97	80	71	
Многоквартирные дома, оборудованные лифтами **						
оборудованные газовыми (огневыми) плитами						
1	101	68	56	48	44	
2	126	84	68	58	52	
3	141	93	75	64	57	
4 и более	151	99	80	68	61	
оборудованные электрическими плитами						
1	150	99	79	67	60	
2	175	114	91	77	72	
3	190	123	99	83	74	
4 и более	201	130	104	87	78	

*Для многоквартирных домов без лифтов в нормативы включен расход электрической энергии на работу приборов освещения мест общего пользования многоквартирного дома и придомовой территории, автоматических запирающих устройств, усилителей телеантенн коллективного пользования, систем противопожарной автоматики и дымоудаления, технологических потерь в размере 7 кВт.ч в месяц на 1 человека.

**Для многоквартирных домов, оборудованных лифтами, в нормативы включены расход электрической энергии на работу приборов освещения мест общего пользования многоквартирного дома и придомовой территории, автоматических запирающих устройств, усилителей телеантенн коллективного пользования, систем противопожарной автоматики и дымоудаления, технологических потерь в размере 7 кВт.ч в месяц на 1 человека и расход электрической энергии на работу лифтового оборудования в размере 7 кВт.ч в месяц на 1 человека.

В случае освобождения в порядке, установленном законодательством, отдельных категорий граждан от платы за пользование и (или) содержание лифтом для указанных граждан расход электрической энергии на работу лифтового оборудования в нормативы не включается.

«Собственник»

ООО «Ижевская управляющая компания»

В. Пономарева

м.п.

Приложение №4 к договору управления
многоквартирным домом

Тарифы на коммунальные услуги, размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения, действующие с 01.01.2011 по 01.06.2012 г.

Размеры платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, руб./кв. м общей площади в месяц

Наименование статьи	Категории жилищного фонда			
	с лифтом, мусоропроводом, эл. плитой, ГВС	с лифтом, мусоропроводом, ГВС	с мусоропроводом, ГВС	с ГВС
Содержание и текущий ремонт жилого помещения, в том числе:	14,34	14,42	11,83	11,05
Распоряжение Администрации г. Ижевска от 29.12.2008 г. №422				
Дополнительно при наличии соответствующего оборудования взимаются следующие платы:				
Плата за обслуживание и ремонт узлов учета тепловой энергии	*0,068*	*0,068*	*0,068*	*0,068*
Плата за обслуживание систем пожаротушения	*0,068*	*0,068*	*0,068*	*0,068*
Плата за обслуживание и ремонт повысительных насосов	*0,12*	*0,12*	*0,12*	*0,12*
за обслуживание и ремонт индивидуальныхтепловых пунктов или бойлерных ГВС	*1,74*	*1,74*	*1,74*	*1,74*
за благоустройство территории	*0,06*	*0,06*	*0,06*	*0,06*

Плата за отопление жилого помещения, руб./кв. м общей площади в месяц

Наименование статьи	Величина
Жилые дома, оборудованные централизованными системами теплоснабжения	

Плата за горячее водоснабжение, руб./чел. в месяц

Наименование статьи	Величина
Жилые дома, оборудованные централизованными системами теплоснабжения ниже 12 этажей	239,04
Жилые дома, оборудованные централизованными системами теплоснабжения выше 12 этажей	262,94

Плата за холодное водоснабжение и водоотведение, руб./чел. в месяц

Наименование статьи	Величина
Водоснабжение: Жилые дома с полным благоустройством (ниже 12 этажей), поставщик МУП "Ижводоканал"	46,06
Жилые дома с полным благоустройством (выше 12 этажей), поставщик МУП "Ижводоканал"	70,12
Водоотведение: Жилые дома с полным благоустройством (ниже 12 этажей), поставщик МУП "Ижводоканал"	50,04
Жилые дома с полным благоустройством (выше 12 этажей), поставщик МУП "Ижводоканал"	67,72

Плата за электроснабжение мест общего пользования и лифтового оборудования, руб./чел. в месяц

Наименование статьи	Величина	
	при наличии лифтового оборудования	при отсутствии лифтового оборудования
Электроснабжение МОП в домах без электроплит	33,88	16,94
Электроснабжение МОП в домах с электроплитами	23,80	11,90

"Собственник"

_____/

ООО "Ижевская управляющая компания"

_____/И.В. Пономарева

Приложение № 5
к договору управления многоквартирным домом

Перечень
технической документации на Многоквартирный дом
г. Ижевск, ул. Ленина,80

№№ п/п	Наименование документа		Количество листов
I. Техническая документация на Многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт жилого дома (оригинал)		29
2.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным законодательством Российской Федерации требованиям:	2.1. инженерных коммуникаций	2
		2.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	1
		2.3. общих (квартирных) приборов учета	1
		2.4. индивидуальных приборов учета	1
		2.5. механического оборудования	1
		2.6. электрического оборудования	7
		2.7. санитарно-технического оборудования	1
		2.8. иного обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме оборудования	-
		2.9. конструктивных частей Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других частей общего имущества)	1
II. Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы			
3.	Копия паспорта готовности жилого дома к отопительному периоду 2010-2011 г.г.		1
4.	Копия актов опрессовки системы отопления для эксплуатации в отопительный период 2010-2011 г.г.		1
5.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		-
6.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		3
7.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование		3
8.	Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы		-

Приложение № 6
к договору управления многоквартирным домом

Состав характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома

1. Адрес многоквартирного дома Ленина, 80;
2. Серия, тип постройки ;
3. Год постройки 1962г;
4. Этажность 6;
5. Количество квартир 36 ;
6. Общая площадь многоквартирного дома 2202,2 м²;
7. Общая площадь жилых помещений 1341,20 м²;
8. Общая площадь нежилых помещений 861 м²;
9. Год последнего комплексного капитального ремонта не проводился;

Наименование элемента общего имущества	Параметры
Помещения и инженерные коммуникации общего пользования	
Помещения общего пользования	Количество 1 шт.
Межквартирные лестничные площадки	Количество 12 шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей 12 шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт 0 шт.
Коридоры	Количество - шт.
Технические этажи (чердак)	Площадь 429 м² Материал пола - керамзит
Технические подвалы	Площадь 337,6 Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. ХВС 2. ГВС; 3. отопление; 4.канализация. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Водомер - ХВС; 2.Узел учета - отопление 3. Узел учета - ГВС; 4._____-_____.
Кровля	Вид кровли скатная (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли мягкая Площадь кровли 429 м²
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования 2 шт. из них: - деревянных 1 шт.; - металлических - 1 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования 6 шт.,
Лифты и лифтовое оборудование	Количество 0 шт. В том числе: грузовых - 0 шт. _____ м²
Мусоропровод	Количество 0 шт. Количество загрузочных устройств 0 шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы (ливневка)	Количество желобов_-_шт. Количество водосточных труб 4 шт. 15м
Светильники в местах общего пользования	Количество 6 шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: _____ мм _____ м _____ мм _____ м
Задвижки, вентили, краны на системах	Количество:

теплоснабжения	- задвижек _____ шт. - вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество _____-_____ шт.
Элеваторные узлы	Количество _____ шт.
Радиаторы в местах общего пользования	Количество _____ шт.
Насосы подкачки воды	Количество - шт. Марка насоса: -
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: : _____ мм _____ м _____ мм ____м ____ мм ____ м _____ мм _____ м ____ мм _____ м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: _____ мм _____ м _____мм _____м _____ мм _____м _____ мм _____ м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек ____ шт.; - вентилей - шт. - кранов _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и ХВС – ОСВУ/32 № 77547 ГВС – Магика А 2200 № КА 001014 Отопление - Магика А 2200 № КА 001014 Эл. Энергия – ЦЭ6803В №008517015000434
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1.ф110 - 32 м
Иное оборудование	Указать наименование -

II. Земельный участок*	
Общая площадь	Земельного участка - 2053, в том числе: асфальт821 м2 газон 927м2 без покрытия305 м2 Кадастровый паспорт отсутствует
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы есть (есть/нет), если есть, перечислить горка – 0 шт. лестница – 0 шт. турник – 0 шт. песочница – 0шт. качели-0 шт. ; Ограждения - 0 м Скамейки 1 шт. Столы - шт.
Иные строения	1. Хоккейная площадка – 0 шт. 2. _____-_____ 3. _____-_____

- Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

Приложение №7
к договору управления многоквартирным домом

ПОЛОЖЕНИЕ
о Совете многоквартирного дома

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской федерации, Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РФ, правовыми актами правительства УР и органов местного самоуправления г. Ижевска.

Настоящее Положение определяет порядок избрания, основные права, обязанности и сферу деятельности Совета многоквартирного дома в целях содействия ООО «Ижевская управляющая компания» (далее - Управляющая организация) в работе по управлению многоквартирным домом, по улучшению содержания мест общего пользования и придомовой территории.

2. Порядок избрания

2.1. Совет многоквартирного дома избирается на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

2.2. Совет многоквартирного дома избирается из числа собственников помещений в данном многоквартирном доме.

2.3. Количество членов Совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, но не должно быть менее трех человек.

2.4. Из числа членов Совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается Председатель совета многоквартирного дома.

2.5. Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. Совет многоквартирного дома может быть переизбран досрочно в случае ненадлежащего исполнения, возложенных на него обязанностей.

3. Полномочия Совета многоквартирного дома.

3.1. Взаимодействует и сотрудничает в своей работе с Управляющей организацией.

3.2. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу Российской Федерации.

3.4. Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме.

3.5. Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании собственников помещений.

3.6. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

3.7. Организует совместно с Управляющей организацией участие собственников помещений многоквартирного дома с их согласия в общественных работах по приведению в порядок подъезда, уборке, благоустройству, по уходу за зелеными насаждениями и озеленению прилегающей придомовой территории, строительству и сохранению спортивного оборудования, детских площадок, мест для отдыха, малых архитектурных форм (оборудования для сушки белья, осветительных опор, скамеек, урн, ограждений), площадок для выгула собак и других работах.

3.8. Участвует в комиссиях по осмотру дома, подъездов, объектов благоустройства на прилегающей территории, сетей подачи тепловой, электрической энергии, газа, воды, канализации, проверке технического состояния инженерного оборудования, а также профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по проведению текущего и капитального ремонта дома.

3.9. Информирует Управляющую организацию о несанкционированных работах в доме или придомовой территории.

3.10. Осуществляет контроль за соблюдением собственниками помещений многоквартирного дома условий договора управления многоквартирным домом.

3.11. Оказывает содействие Управляющей организации в выявлении фактов самовольного строительства, устройства погребов, самовольной установки гаражей, перепланировки квартир и мест общего пользования, вырубки зеленых насаждений.

3.12. Ведет разъяснительную работу среди Собственников в плане разъяснения сведений об Управляющей организации, размерах оплаты жилищно-коммунальных услуг и по другим вопросам.

3.13. Контролирует своевременное и полное внесение собственниками/нанимателями помещений обязательных платежей за жилищно-коммунальные услуги. Проводит систематическую работу с неплательщиками.

3.14. Постоянно вести следующую документацию:

- журнал протоколов общих собраний собственников помещений;

- книгу учета жалоб и предложений собственников помещений многоквартирного дома с отметками о принятых мерах;
- иные материалы, необходимые в работе.

3.15. Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

4. Полномочия Председателя совета многоквартирного дома.

4.1. Председатель совета многоквартирного дома избирается из членов Совета многоквартирного дома решением общего собрания собственников.

4.1. Осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2. Принимает участие в переговорах относительно условий договора управления многоквартирным домом до принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения о заключении договора управления многоквартирным домом.

4.3. На основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

4.4. Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме.

4.5. Подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч.2 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации. В случае отсутствия Председателя совета многоквартирного дома, обязанность на подписание возлагается на любых двух членов Совета многоквартирного дома по выбору управляющей организации.

4.6. Утверждает перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с их ориентировочной стоимостью, а также при необходимости вносить изменения в месячный/годовой план текущего ремонта.

4.7. Принимает участие в согласовании договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров по передаче в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также утверждает размеры платы за пользование. Подписывает дополнительные соглашения к договору управления многоквартирным домом.

4.8. По мере необходимости подает в диспетчерскую службу Управляющей компании заявку на установку вновь или замену ламп освещения входных групп и первого этажа.

4.9. Обязан в течение пяти календарных дней со дня получения от Управляющей организации акта выполненных работ рассмотреть, подписать и вернуть его Управляющей организации, либо выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин акт выполненных работ считается подписанным, а выполненные работы – принятыми.

4.10. Ежемесячно, до 25 числа месяца, предоставлять Управляющей организации информацию о количестве граждан фактически проживающих, но не зарегистрированных в жилых помещениях многоквартирного дома.

4.11. Согласовывает дефектные ведомости, сметы на выполнение ремонтных и других работ связанных с общим имуществом дома.

4.21. Участвует в составлении и подписании акта технического состояния многоквартирного дома.

4.22. Обеспечивает в срок не позднее первого числа каждого месяца доставку в почтовые ящики счет – извещения на оплату жилищно-коммунальных услуг.

5. Порядок и условия выплаты вознаграждения

5.1. Порядок и условия выплаты вознаграждения Председателю и членам совета многоквартирного дома устанавливаются решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.2. Вознаграждение Председателю совета многоквартирного дома Управляющей организацией производится безналичным расчетом в размере, утвержденном общим собранием собственников, за счет средств содержания общего имущества направляемых на текущий ремонт.

5.3. Ежемесячный размер вознаграждения Председателю совета многоквартирного дома устанавливается в соответствии с Решением общего собрания, а также зависит от процента оплаты собственниками помещений денежных средств за жилищно-коммунальные услуги в текущем месяце. Данная сумма вознаграждения указывается с учетом суммы НДФЛ, полная сумма вознаграждения Уполномоченному определяется как общая сумма вознаграждения по решению собственников без учета НДФЛ.

5.4. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома вознаграждение может пропорционально распределятся между Председателем и членами совета многоквартирного дома.

6. Ответственность

6.1. Председатель совета многоквартирного дома несет ответственность:

- за не своевременное выполнение решений принятых на общих собраниях собственниками помещений в многоквартирном доме;
- за ненадлежащее исполнение либо неисполнение обязанностей предусмотренных настоящим Положением.

6.2. В случае нарушения действующего законодательствам, настоящего Положения, либо утраты доверия со стороны собственников Совет многоквартирного дома переизбирается досрочно по решению общего собрания собственников, а Председатель совета многоквартирного дома:

- лишается вознаграждения, установленного настоящим Положением, по решению Совета многоквартирного дома по представлению Управляющей организации.

Утверждено решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Приложение № 8
к договору управления многоквартирным домом

ЗАЯВЛЕНИЕ
о согласии на обработку персональных данных

В соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных»,
я, _____
Ф.И.О.
Паспорт: серия _____ № _____ выдан _____ «___» _____ г., даю согласие на обработку моих персональных данных Обществу с ограниченной ответственностью «Ижевская управляющая компания» (место регистрации: 426057, г.Ижевск, ул.Свободы, д.173) и разрешаю обработку моих персональных данных осуществлять путем передачи Обществу с ограниченной ответственностью «ИВЦ-Ижевск» (место регистрации: 426004, г.Ижевск, ул.Пастухова, д.53) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с целью осуществления первичного приема документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, а также ведения и хранения поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства, начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также хранения в архивах указанных документов и данных.

Я предоставляю ООО «Ижевская управляющая компания» и ООО «ИВЦ-Ижевск» право осуществлять следующие действия (операции) с моими персональными данными: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу данных определенному кругу лиц: судам общей юрисдикции, мировым судьям, управлениям ФССП, органам местного самоуправления и их структурам, в том числе: управлению социального обеспечения населения, органам опеки и попечительства, управлению ЖКХ, а также обезличивание, блокирование, уничтожение.

Перечень персональных данных, на обработку которых я даю согласие, включает:
- фамилия, имя, отчество;
- год, месяц, дата и место рождения;
- пол;
- семейное положение;
- паспортные данные;
- домашний адрес и телефон;
- фамилии, имена, отчества детей, персональные данные: серия и номер свидетельства (паспорта); год, месяц, дата и место рождения; пол, домашний адрес и телефон.

Настоящее согласие дано мной «___» _____ 20___ г. и действует бессрочно.

Я оставляю за собой право отозвать свое заявление о согласии посредством составления соответствующего письменного документа, который может быть направлен мной в адрес ООО «Ижевская управляющая компания» по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. Подтверждаю, что ознакомлен (а) с положениями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных мне разъяснены.

«01» сентября 2012 г. Подпись _____ / _____

Приложение №9
к договору управления многоквартирным домом

ПАМЯТКА
по содержанию жилого помещения для собственника и нанимателя

Напоминаем Вам, что Вы обязаны:

1. Соблюдать правила о порядке регистрации и снятии граждан с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства.
2. Соблюдать правила пользования санитарно-техническими приборами (не выливать в унитазы, раковины, умывальники легковоспламеняющиеся жидкости, не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы и т.д.).
3. Соблюдать правила пользования мусоропроводом (не сбрасывать в мусоропровод крупногабаритный мусор, горящие, тлеющие, взрывоопасные вещества, не допускается выливать жидкости).
4. Производить в осенне-зимний период тщательное утепление оконных и дверных проемов материалами, обеспечивающими качественную теплоизоляцию.
5. Не производить переоборудование и перепланировку жилого помещения и мест общего пользования без письменного разрешения соответствующих органов.
6. Не нарушать систему воздухообмена помещений (не закрывать вентиляционные решетки, вентиляционные шахты и карманы дымоходов).
   В случае отсутствия тяги незамедлительно сообщить в обслуживающую организацию.
7. Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (т.е. не производить слив теплоносителя из системы отопления).
8. Производить текущий ремонт жилого помещения за свой счет не реже 1 раза в 5 лет.
9. Производить замену вышедшего из строя сантехнического оборудования и электрических устройств.
   В случае выхода из строя сантехнического оборудования (в том числе, гибкой подводки к сантехприборам), установленного организацией, не обслуживающей данный многоквартирный дом, ответственность за причиненный ущерб несет квартиросъемщик.
10. Не подключать без разрешения обслуживающей организации электрические бытовые приборы суммарной мощностью более 1300 ватт (1,3 кВт).
11. При обнаружении скачков напряжения, мигания света и т.д., необходимо срочно отключить все бытовые приборы из розеток, а также отключить электрическую энергию на квартиру с помощью Ваших автоматических выключателей. Немедленно сообщить в обслуживающую организацию.
12. Содержать в чистоте места общего пользования, не курить и не сорить на лестничных площадках подъездов.
13. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в квартире более 24 часов перекрыть холодную, горячую воду, газ.
14. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 48 часов, сообщить Управляющей организации контактные телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в жилое помещение в случае возникновения аварийной ситуации.