ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ижевск «01» июня 2013 года

Настоящий договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и решением общего собрания собственников помещений - протокол от 25.06.2012 года между Сторонами: с одной стороны ***ООО «Ижевская управляющая компания»,*** в лице директора Гуляева Владимира Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем ***«Исполнитель»***, и с другой стороны, собственник (-и) квартиры №_____ **дома №** 27 **по ул.** Песочная в г. Ижевске (далее – многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем ***«Заказчиком»***, о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия настоящего Договора за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его Помещением(-ями) в Многоквартирном доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, указанную в настоящем Договоре, в соответствии с действующим законодательством РФ. Стороны руководствуются в своих действиях жилищным и гражданским законодательством другими правовыми актами, имеющим отношение к предмету настоящего Договора. Все юридические действия со стороны собственников осуществляется выбранным на общем собрании собственников (протокол собрания собственников) Советом собственников дома» (далее Совет) на основании права предоставленного ему на эти действия тем же собранием.

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 энергоэффективных 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 № 4 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным являются: на системах горячего и холодного водоснабжения – запорно-регулировочными кранами 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 – запорно-регулировочными кранами 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).

Обязанности Сторон

2. Управляющая организация обязана:

2.1. Один раз в год, в срок до 30 мая предоставить Совету дома предложения по текущему и капитальному ремонту общего имущества дома с указанием ориентировочной стоимости необходимых материалов и очерёдности выполнения по каждой работе.

2.1.1. Обеспечить 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 прямых договоров без посредников между заказчиком и фактическим исполнителем. Договоры с подрядчиками не должны увеличивать сумму расходов на управление домом и стоимость обслуживания и ремонта дома.

2.1.2. Расходы по договорам ИУК с третьими лицами, действия которых в рамках этих договоров не связаны с непосредственным исполнением настоящего Договора, не могут быть отнесены к расходам по исполнению настоящего Договора.

2.1.3. Обеспечить 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 выделяемых за счет средств федерального и (или) регионального бюджетов при наличии соответствующей программы.

2.1.4.Заключить договора на предоставление следующих услуг: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация) и отопление, 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.

2.1.5. Привлекать подрядчиков для иполнения настоящего Договора только на основе договора подряда, в том числе и физических(кого) лиц(а). Если подрядчик обслуживает несколько домов или общую территорию нескольких домов по одному договору в договоре указывать (выделять) долю затрат отнесенных к затратам Собственника по настоящему Договору.

2.1.6. 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.

2.1.7. Обеспечить предоставление платежных документов (счетов-квитанций) для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственникам и нанимателям путем направления в их адрес до 1 числа каждого месяца, следующего за расчетным месяцем.

2.1.8. Вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объёму, качеству и срокам предоставления Собственникам коммунальных и прочих услуг; планировать работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома, с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования; организовать проведение ежегодного отчетного собрания с предоставлением финансового отчета.

2.1.9. 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.

2.1.10. 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).

2.1.11. В качестве вознаграждения Председателю совета дома производить безналичный расчет в размере, утвержденном решением общего собрания собственников и выставляемой ООО «Ижевская управляющая компания» в счёт – извещении по оплате за жилищно-коммунальные услуги отдельной целевой строкой в платежном документе «вознаграждение председателю совета дома».

2.1.12. 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 № 354 от 06.05.2011 г., при необходимости данный срок может быть продлен до 30 рабочих дней.
2.1.13. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание. Организовать прием и учет заявок. Обеспечить круглосуточный прием заявок от Собственников и нанимателей в случае возникновения аварийной ситуации по телефонам **32-00-96, 77-10-65; 8-922-510-16-02; 8-922-517-10-65.**
2.1.14. Обеспечить Собственников и нанимателей помещений информацией о телефонах аварийных служб, поместив соответствующую информацию на платежных документах и информационных стендах многоквартирного дома.
2.1.15. 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.
2.1.16. Информировать Собственников и нанимателей о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.
2.1.17. 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 не менее, чем за 30 календарных дней до вступления таких изменений в силу.
2.1.18. Осуществлять приемку на учет индивидуальных приборов коммерческого учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.
2.1.19. 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).
2.1.20. При необходимости, направлять Председателю Совета дома предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.
2.1.21. 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. (форма отчета Приложение №2).
2.1.22. Вести учет заявок и выполненных работ по заявкам граждан по форме, установленной локальным нормативным актом управляющей организации.
2.1.23. 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.
2.1.24. Представлять Собственникам информацию в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731.

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. При выезде из жилого помещения отключить газоиспользующее оборудование;
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.
2.2.9. В установленном порядке согласовывать с государственными органами и Управляющей организацией все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции зданий.
2.2.10. 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.
2.2.11. Сообщать в Управляющую организацию информацию о количестве фактически проживаемых граждан и сроке их пребывания в течение 3 календарных дней со дня начала их проживания в жилом помещении.
2.2.12. При сдаче помещения в коммерческий наем предоставить информацию о фактически проживающих граждан в данном помещении, заполнив соответствующее заявление в Управляющей организации.
2.2.13. 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 полномочиями, предусмотренными ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ, Положением о Совете многоквартирного дома (Приложение №5 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.

2.2.14. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица на общих собраниях Собственников, в том числе на собраниях организованных Управляющей организацией.

2.2.15. 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.

2.2.16. 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.

2.2.17. Ежемесячно снимать показания приборов учета по состоянию на 20 число расчетного месяца и предоставлять их в Управляющую организацию по телефону **942-454** и иными способами (по факсу, эл. почте, через личный кабинет на сайте УК и др.), 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.

2.2.18. 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, только в том случае если Управляющая организация выполняет все условия по пунктам 2.1.1. , 2.1.2. , 2.1.3. , 2.1.4. Настоящего договора. Управляющая организация подтверждает фактически понесенные расходы на основании сметной документации и актов выполненных работ.

2.2.19. Возместить Управляющей организации полную стоимость инвестированных средств 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 за пользование, указывается в дополнительном соглашении к настоящему договору, подписанному Управляющей организацией и Председателем совета дома.

2.2.20. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 24 часов перекрыть холодную, горячую воду, газ.

2.2.21. 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.

2.2.22. 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.

2.2.23. Сообщать Управляющей организации о переводе жилого помещения в нежилое и наоборот, а также о проведении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

2.2.24. В случае согласия собственников, дать на обработку свои персональные данные и персональные данные 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 № 6).

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 качественных 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 качественных 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. При оказании дополнительных услуг по использованию общего имущества МКД, в том числе его аренды, третьими лицами Управляющая организация имеет право заключения договора на основании и на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников и обязательно с письменного разрешения Председателя совета дома.
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, использовать средства только с письменного согласования Председателя или совета дома, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с предшествующим уведомлением Председателя совета дома о наличии аварии и примерном размере средств, в последствии 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 председателем Совета дома, а Собственники обязуются возместить Управляющей организации полную стоимость инвестированных средств. Сроки и порядок возврата инвестированных средств, указываются в дополнительном соглашении к настоящему договору, подписанному Управляющей организацией и председателем Совета дома.
3.1.13. Фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов (в случае отсутствия индивидуального прибора учета).
3.1.14. 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.
3.1.15. Приостанавливать работы по текущему и капитальному ремонту при наличии на лицевом счете многоквартирного дома превышения расходов над доходами более чем на 500 000,00 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.
3.1.16. Запрашивать и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение(-я) Собственника, а также документов, подтверждающих законное пользование помещением(-ями) Собственника третьими

лицами.
3.1.17. Реализовывать проведение мероприятий по энергоресурсосбережению.
3.1.18. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома только в пределах границ эксплуатационной ответственности и соразмерно поступившей оплаты таких услуг и работ, определяя количество (объем) работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно их Перечня, установленного Приложением №1 к настоящему договору.
3.1.19. Проводить проверку технического состояния общего имущества и инженерных коммуникаций и оборудования, строительных конструкций, расположенных в границах эксплуатационной ответственности Собственника, с составлением соответствующего Акта технического состояния.
3.1.20. 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 качественно 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 счет Управляющей организации для контроля некачественно выполненных работ и предоставленных услуг по настоящему Договору на основании п.3.1.1., 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 изменению условий настоящего договора или его расторжения.
3.2.5. При необходимости и с письменного согласия Председателя и совета дома 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.

4. Цена договора, порядок расчета и внесения платы.

4.1. Цена договора на 201___ год определяется размером вознаграждения Управляющей организации за услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома, входящим в структуру тарифа за содержание и текущий ремонт общего имущества. На последующие годы размер вознаграждения Управляющей организации устанавливается 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 горячей и холодной воды рассчитывается исходя из показаний индивидуальных приборов учета. Размер платы за коммунальные услуги электроэнергии и отопления 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, утверждаемыми органами государственной власти субъекта РФ, в порядке, устанавливаемом Правительством РФ. *Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.*

4.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденный постановлением Администрации г. Ижевска №___ от «____»_____ 201__ г., на момент заключения договора, составляет _____ руб./кв.м. общей площади жилого помещения в месяц.
Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в размере, утвержденном общим собранием Собственников помещений, ежегодно. В случае отсутствия решения собственников, Управляющей организацией применяется размер платы, установленный постановлением Администрации г. Ижевска.
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, в соответствии с тарифами, установленными органами муниципальной власти.
4.7. Плата за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с действующим законодательством РФ.
4.8. Размер платы за дополнительные услуги рассчитывается в размере, установленном решением общего собрания Собственников многоквартирного дома.
4.9. Уведомление об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги производится путем указания новых значений платы в платежных документах.
4.10. 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.
4.11. Собственники вносят плату за капитальный ремонт общего имущества по решению общего собрания Собственников.
4.12. 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.
4.13. 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.
4.14. Неиспользование жилого помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему договору, если собственник за ранее в письменном заявлении с отметкой ИУК не уведомил Упраляющюю организацию .
4.15. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном в разделе VIII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.
4.16. Собственник вправе требовать изменения размера платы или возврат суммы, 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 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, 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 ежемесячного 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 организацией по вопросам настоящего договора через председателя Совета дома и членов совета дома, определенного решением общего собрания. Полномочия председателя и членов Совета дома закреплены в Положении о Совете дома (Приложение № 5).
8.2. 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» июня 2013 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 – «Перечень технической документации».

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ижевск «01» июня 2013 года

Настоящий договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и решением общего собрания собственников помещений - протокол от _____ года между Сторонами: с одной стороны ***ООО «Ижевская управляющая компания»,*** в лице директора Гуляева Владимира Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем ***«Исполнитель»***, и с другой стороны, собственник (-и) квартиры №_____ **дома № _____ по ул. _____** в г. Ижевске (далее – многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем ***«Заказчиком»***, о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия настоящего Договора за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его Помещением(-ями) в Многоквартирном доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, указанную в настоящем Договоре, в соответствии с действующим законодательством РФ. Стороны руководствуются в своих действиях жилищным и гражданским законодательством другими правовыми актами, имеющим отношение к предмету настоящего Договора. Все юридические действия со стороны собственников осуществляется выбранным на общем собрании собственников (протокол собрания собственников) Советом собственников дома» (далее Совет) на основании права предоставленного ему на эти действия тем же собранием.

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 энергоэффективных 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 № 4 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным являются: на системах горячего и холодного водоснабжения – запорно-регулировочными кранами 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 – запорно-регулировочными кранами 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).

Обязанности Сторон

2. Управляющая организация обязана:

2.1. Один раз в год, в срок до 30 мая предоставить Совету дома предложения по текущему и капитальному ремонту общего имущества дома с указанием ориентировочной стоимости необходимых материалов и очерёдности выполнения по каждой работе.

2.1.1. Обеспечить 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 прямых договоров без посредников между заказчиком и фактическим исполнителем. Договоры с подрядчиками не должны увеличивать сумму расходов на управление домом и стоимость обслуживания и ремонта дома.

2.1.2. Расходы по договорам ИУК с третьими лицами, действия которых в рамках этих договоров не связаны с непосредственным исполнением настоящего Договора, не могут быть отнесены к расходам по исполнению настоящего Договора.

2.1.3. Обеспечить 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 выделяемых за счет средств федерального и (или) регионального бюджетов при наличии соответствующей программы.

2.1.4.Заключить договора на предоставление следующих услуг: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация) и отопление, 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.

2.1.5. Привлекать подрядчиков для иполнения настоящего Договора только на основе договора подряда, в том числе и физических(кого) лиц(а). Если подрядчик обслуживает несколько домов или общую территорию нескольких домов по одному договору в договоре указывать (выделять) долю затрат отнесенных к затратам Собственника по настоящему Договору.

2.1.6. 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.

2.1.7. Обеспечить предоставление платежных документов (счетов-квитанций) для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственникам и нанимателям путем направления в их адрес до 1 числа каждого месяца, следующего за расчетным месяцем.

2.1.8. Вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объёму, качеству и срокам предоставления Собственникам коммунальных и прочих услуг; планировать работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома, с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования; организовать проведение ежегодного отчетного собрания с предоставлением финансового отчета.

2.1.9. 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.

2.1.10. 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).

2.1.11. В качестве вознаграждения Председателю совета дома производить безналичный расчет в размере, утвержденном решением общего собрания собственников и выставляемой ООО «Ижевская управляющая компания» в счёт – извещении по оплате за жилищно-коммунальные услуги отдельной целевой строкой в платежном документе «вознаграждение председателю совета дома».

2.1.12. 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 № 354 от 06.05.2011 г., при необходимости данный срок может быть продлен до 30 рабочих дней.
2.1.13. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание. Организовать прием и учет заявок. Обеспечить круглосуточный прием заявок от Собственников и нанимателей в случае возникновения аварийной ситуации по телефонам **32-00-96, 77-10-65; 8-922-510-16-02; 8-922-517-10-65.**
2.1.14. Обеспечить Собственников и нанимателей помещений информацией о телефонах аварийных служб, поместив соответствующую информацию на платежных документах и информационных стендах многоквартирного дома.
2.1.15. 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.
2.1.16. Информировать Собственников и нанимателей о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.
2.1.17. 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 не менее, чем за 30 календарных дней до вступления таких изменений в силу.
2.1.18. Осуществлять приемку на учет индивидуальных приборов коммерческого учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.
2.1.19. 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).
2.1.20. При необходимости, направлять Председателю Совета дома предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.
2.1.21. 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. (форма отчета Приложение №2).
2.1.22. Вести учет заявок и выполненных работ по заявкам граждан по форме, установленной локальным нормативным актом управляющей организации.
2.1.23. 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.
2.1.24. Представлять Собственникам информацию в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731.

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. При выезде из жилого помещения отключить газоиспользующее оборудование;
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.
2.2.9. В установленном порядке согласовывать с государственными органами и Управляющей организацией все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции зданий.
2.2.10. 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.
2.2.11. Сообщать в Управляющую организацию информацию о количестве фактически проживаемых граждан и сроке их пребывания в течение 3 календарных дней со дня начала их проживания в жилом помещении.
2.2.12. При сдаче помещения в коммерческий наем предоставить информацию о фактически проживающих граждан в данном помещении, заполнив соответствующее заявление в Управляющей организации.
2.2.13. 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 полномочиями, предусмотренными ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ, Положением о Совете многоквартирного дома (Приложение №5 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.

2.2.14. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица на общих собраниях Собственников, в том числе на собраниях организованных Управляющей организацией.

2.2.15. 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.

2.2.16. 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.

2.2.17. Ежемесячно снимать показания приборов учета по состоянию на 20 число расчетного месяца и предоставлять их в Управляющую организацию по телефону **942-454** и иными способами (по факсу, эл. почте, через личный кабинет на сайте УК и др.), 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.

2.2.18. 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, только в том случае если Управляющая организация выполняет все условия по пунктам 2.1.1. , 2.1.2. , 2.1.3. , 2.1.4. Настоящего договора. Управляющая организация подтверждает фактически понесенные расходы на основании сметной документации и актов выполненных работ.

2.2.19. Возместить Управляющей организации полную стоимость инвестированных средств 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 за пользование, указывается в дополнительном соглашении к настоящему договору, подписанному Управляющей организацией и Председателем совета дома.

2.2.20. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 24 часов перекрыть холодную, горячую воду, газ.

2.2.21. 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.

2.2.22. 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.

2.2.23. Сообщать Управляющей организации о переводе жилого помещения в нежилое и наоборот, а также о проведении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

2.2.24. В случае согласия собственников, дать на обработку свои персональные данные и персональные данные 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 № 6).

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 качественных 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 качественных 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. При оказании дополнительных услуг по использованию общего имущества МКД, в том числе его аренды, третьими лицами Управляющая организация имеет право заключения договора на основании и на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников и обязательно с письменного разрешения Председателя совета дома.
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, использовать средства только с письменного согласования Председателя или совета дома, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с предшествующим уведомлением Председателя совета дома о наличии аварии и примерном размере средств, в последствии 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 председателем Совета дома, а Собственники обязуются возместить Управляющей организации полную стоимость инвестированных средств. Сроки и порядок возврата инвестированных средств, указываются в дополнительном соглашении к настоящему договору, подписанному Управляющей организацией и председателем Совета дома.
3.1.13. Фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов (в случае отсутствия индивидуального прибора учета).
3.1.14. 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.
3.1.15. Приостанавливать работы по текущему и капитальному ремонту при наличии на лицевом счете многоквартирного дома превышения расходов над доходами более чем на 500 000,00 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.
3.1.16. Запрашивать и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение(-я) Собственника, а также документов, подтверждающих законное пользование помещением(-ями) Собственника третьими

лицами.
3.1.17. Реализовывать проведение мероприятий по энергоресурсосбережению.
3.1.18. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома только в пределах границ эксплуатационной ответственности и соразмерно поступившей оплаты таких услуг и работ, определяя количество (объем) работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно их Перечня, установленного Приложением №1 к настоящему договору.
3.1.19. Проводить проверку технического состояния общего имущества и инженерных коммуникаций и оборудования, строительных конструкций, расположенных в границах эксплуатационной ответственности Собственника, с составлением соответствующего Акта технического состояния.
3.1.20. 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 качественно 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 счет Управляющей организации для контроля некачественно выполненных работ и предоставленных услуг по настоящему Договору на основании п.3.1.1., 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 изменению условий настоящего договора или его расторжения.
3.2.5. При необходимости и с письменного согласия Председателя и совета дома 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.

4. Цена договора, порядок расчета и внесения платы.

4.1. Цена договора на 201___ год определяется размером вознаграждения Управляющей организации за услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома, входящим в структуру тарифа за содержание и текущий ремонт общего имущества. На последующие годы размер вознаграждения Управляющей организации устанавливается 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 горячей и холодной воды рассчитывается исходя из показаний индивидуальных приборов учета. Размер платы за коммунальные услуги электроэнергии и отопления 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, утверждаемыми органами государственной власти субъекта РФ, в порядке, устанавливаемом Правительством РФ. *Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.*

4.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденный постановлением Администрации г. Ижевска №___ от «____»_____ 201__ г., на момент заключения договора, составляет _____ руб./кв.м. общей площади жилого помещения в месяц.
Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в размере, утвержденном общим собранием Собственников помещений, ежегодно. В случае отсутствия решения собственников, Управляющей организацией применяется размер платы, установленный постановлением Администрации г. Ижевска.
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, в соответствии с тарифами, установленными органами муниципальной власти.
4.7. Плата за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с действующим законодательством РФ.
4.8. Размер платы за дополнительные услуги рассчитывается в размере, установленном решением общего собрания Собственников многоквартирного дома.
4.9. Уведомление об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги производится путем указания новых значений платы в платежных документах.
4.10. 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.
4.11. Собственники вносят плату за капитальный ремонт общего имущества по решению общего собрания Собственников.
4.12. 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.
4.13. 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.
4.14. Неиспользование жилого помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему договору, если собственник за ранее в письменном заявлении с отметкой ИУК не уведомил Упраляющюю организацию .
4.15. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном в разделе VIII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.
4.16. Собственник вправе требовать изменения размера платы или возврат суммы, 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 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, 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 ежемесячного 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 организацией по вопросам настоящего договора через председателя Совета дома и членов совета дома, определенного решением общего собрания. Полномочия председателя и членов Совета дома закреплены в Положении о Совете дома (Приложение № 5).
8.2. 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» июня 2013 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 – «Перечень технической документации».

Приложение №4 – «Состав, характеристика и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома».
Приложение№5- «Положение о Совете многоквартирного дома»
Приложение №6 – «Заявление на обработку персональных данных».
Приложение №7 – «Памятка по содержанию жилого помещения собственника и нанимателя».
Экстренные телефоны.

10. Юридические адреса и подписи сторон

Управляющая организация

ООО «Ижевская управляющая компания»
Юридический адрес: 426069, УР, г. Ижевск, ул. 30 лет Победы, 32а
Фактический адрес: 426069, УР, г. Ижевск, ул. Песочная, 12а
ОГРН 1121832001763
ИНН/КПП 1832096497/183101001
р/сч р/с 40702810268000000515
Банк: отделение №8618 Сбербанка России
к/с 30101810400000000601
БИК 049401601
Директор _____ уляев В.М. /

ФИО:	
Адрес:	
Доля в праве со	
Паспорт:	
Основание пра	
Общая площад	
ФИО:	
Адрес:	
Доля в праве со	
Паспорт:	
Основание пра	
Общая площад	
ФИО:	
Адрес:	
Доля в праве со	
Паспорт:	
Основание пра	
Общая площадь	
ФИО:	
Адрес:	
Доля в праве со	
Паспорт:	
Основание пра	
Общая площадь	
ФИО:	
Адрес:	
Доля в праве со	
Паспорт:	
Основание пра	
Общая площадь	

ЭКСТРЕННЫЕ СЛУЖБЫ		
МЧС, ПОЖАРНАЯ ОХРАНА	01	Ликвидация пожаров и чрезвычайных ситуаций
МИЛИЦИЯ	02	Правоохранительная деятельность, профилактика и борьба с преступностью
СКОРАЯ МЕДИЦИНСКАЯ ПОМОЩЬ	03	Оказание экстренной медицинской помощи
АВАРИЙНАЯ СЛУЖБА ГОРГАЗА	04	Ликвидация аварийных ситуаций, организация подключения к газовым сетям
ГИБДД	002	Дорожно-транспортные происшествия
	44-49-63	Розыск автомобилей
ПОИСКОВО-СПАСАТЕЛЬНЫЕ СЛУЖБЫ МЧС	051	Единая дежурная диспетчерская служба
	54-09-35	Поисково-спасательная служба МЧС России (круглосуточно)
	43-15-26	Городская дежурная поисково-спасательная служба
АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКИЕ СЛУЖБЫ		
ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА ООО «ИжДомСервис»	31-34-74 31-34-84 31-34-94	Прием и регистрация заявок на устранение неисправностей инженерного оборудования жилищного фонда в будни с 08 часов 00 минут до 17 часов 00 минут
ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА ООО «РАС-Город»	т. 70-10-65 т. 8-922-510-16-02	Прием и регистрация заявок на устранение неисправностей инженерного оборудования жилищного фонда после 17 часов 00 минут до 08 часов 00 минут, в выходные дни круглосуточно
ИЖЕВСКГАЗ	04, 43-30-57	Ликвидация аварийных ситуаций, организация подключения к газовым сетям
	54-09-03	Заправка газовых баллонов
ИЖЕВСКИЕ ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СЕТИ	071, 51-46-60	Обслуживание электрических сетей
ГОРСВЕТ	73-58-33	Электроснабжение сетей наружного освещения
ООО «Ижевские лифты»	311-118	Ремонт и обслуживание лифтов
МУП ИЖВОДОКАНАЛ	78-25-32, 78-75-92	Обслуживание систем водоснабжения и водоотведения
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ		
ООО «УДМУРТСКИЕ КОММУНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ»	90-35-45	Производство, передача тепловой энергии, горячей воды
МУП «ЖИЛСЕРВИС»	430-224, 430-673, 430-623	Приватизация, обмен, бронирование жилья
БУХГАЛТЕРИЯ	94-24-86	Песочная, 12 «А»
ЦЕНТР РАСЧЕТОВ ЗА ЖКУ, ПАСПОРТНЫЙ СТОЛ	94-24-85	Решение вопросов, связанных с начислением квартплаты
ПРИЕМНАЯ ООО «Ижевская управляющая компания»	94-24-50	Прием заявлений от граждан
ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ООО «Ижевская управляющая компания»	94-24-54	Решение вопросов по ремонту МКД
ЮРИДИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ ООО «Ижевская управляющая компания»	94-24-52	Решение вопросов, касающихся рекламы на МКД, аренды МОП, спорных вопросов
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ СОБСТВЕННИКОВ		

Приложение №1
к договору управления многоквартирным домом

Перечень услуг для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

Системы	Составляющие	Работы выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду	Период выполнения
МОП	Мусоропровод	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
МОП	Мусоропровод	Уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников	1 раз в квартал
МОП	Мусоропровод	Уборка клапанов мусоропроводов	1 раз в квартал
МОП	Мусоропровод	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в квартал
МОП	Мусоропровод	Устранение засора мусоропровода	По мере необходимости
МОП	Лестничные площадки и марши	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	3 раза в неделю
МОП	Лестничные площадки и марши	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю
МОП	Лестничные площадки и марши	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
МОП	Лестничные площадки и марши	Влажное подметание перед загрузочными камерами мусоропроводов	1 раз в неделю
МОП	Лестничные площадки и марши	Мытье окон	2 раза в год
МОП	Лифт	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
МОП	Лифт	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
МОП	Лифт	Обслуживание и ремонт лифта	ежедневно
МОП	Лифт	Диспетчерская связь	ежедневно
МОП	Лифт	Освидетельствование лифтов и электроизмерительные работы, обследование лифтов отработавших нормативный срок эксплуатации	1 раз в год
МОП	Вентиляционная система	Периодическая проверка и прочистка	4 раза в год
Придомовая территория		Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	1 раз в 2 суток
Придомовая территория		Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см	ежедневно
Придомовая территория		Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территории, свободных от снежного покрова)	ежедневно
Придомовая территория		Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 2 суток
Придомовая территория		Посыпка территории противогололедными материалами	ежедневно
Придомовая территория		Очистка от мусора урн установленных возле подъездов	ежедневно
Придомовая территория		Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Придомовая территория		Уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно
Придомовая территория		Подметание и частичная уборка территории	ежедневно
Придомовая территория		Уборка крупного мусора с газонов	
Придомовая территория		Выкашивание газонов (при высоте растений более 30 см)	1 раз в месяц
Придомовая территория		Уборка детских, спортивных площадок и площадок для отдыха от крупного мусора	ежедневно
Придомовая территория		Очистка металлической решетки и приямка	ежедневно
МОП		Проведение дератизации и дезинфекции	1 раз в месяц
Инженерные коммуникации		Устранение аварий в соответствии с предельными сроками устранения недостатков (сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления)	1 часа
МОП		Содержание аварийно-диспетчерской службы	Ежедневно после 17-00
Строительные конструкции		Плановый осмотр крыши	2 раза в год (по мере необходимости)
Строительные конструкции		Плановый осмотр деревянных конструкций и столярных изделий	2 раза в год (по мере необходимости)
Строительные конструкции		Плановый осмотр каменных конструкций (в т.ч. железобетонные)	2 раза в год (по мере необходимости)
Строительные конструкции		Плановый осмотр металлических конструкций	2 раза в год(по мере необходимости)
Строительные конструкции		Плановый осмотр внутренней и наружной отделки, фасада	2 раза в год(по мере необходимости)
Электрическое оборудование		Кабельные и воздушные лини сетей наружного освещения плановый осмотр	2 раза в год(по мере необходимости)
Электрическое оборудование		Плановый осмотр освещения входных групп	2 раза в год(по мере необходимости)

Электрическое оборудование	Осмотр внутридомовых электросетей и этажных электрощитов	2 раза в год(по мере необходимости)
Электрическое оборудование	Электросети в подвалах, чердаках плановый осмотр	2 раза в год(по мере необходимости)
Электрическое оборудование	Плановый осмотр вводных распределительных устройств (ВРУ)	2 раза в год(по мере необходимости)
Электрическое оборудование	Электр. светильники с заменой перегоревших ламп и чисткой	2 раза в год(по мере необходимости)
Инженерные коммуникации	Осмотр систем горячего и холодного водоснабжения, проложенных в подвальных помещениях и на чердаках	2 раза в год(по мере необходимости)
Инженерные коммуникации	Осмотр водомерных узлов	2 раза в год(по мере необходимости)
Инженерные коммуникации	Осмотр систем водоотведения в подвальных помещениях	2 раза в год(по мере необходимости)
Инженерные коммуникации	Осмотр канализационных выпусков в канализационные колодцы	2 раза в год(по мере необходимости)

Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Очистка отмосток от снега при подготовке к сезонной эксплуатации	До 30.03., график
Строительные конструкции	Козырьки над подъездами	Очистка козырьков от снега и наледи	До 30.03., график, по мере необходимости
Строительные конструкции	Кровля	Частичная очистка скатных кровель от снега	По мере необходимости
Строительные конструкции		Очистка чердачных помещений и кровли от посторонних предметов и мусора, грязи, листьев	По мере необходимости
Строительные конструкции		Проверка исправности и закрытие чердачных слуховых окон, выходов на кровлю	1 раз в год
Строительные конструкции		Удаление с крыш сосулек и наледи(размером более 50 см над тротуарами входами в подъезд)	По мере необходимости
Строительные конструкции		Очистка подвалов от мусора	По мере необходимости
Строительные конструкции		Очистка фасадов от несанкционированных предметов	По мере необходимости
Строительные конструкции		Проверка состояния продухов в цоколях зданий (с закрытием в холодный период)	1 раз в год
Строительные конструкции		Проверка состояния входных дверей и оконных заполнений	2 раза в год
Строительные конструкции		Смена шпингалетов и ручек на окнах и дверях подъездов	По мере необходимости
Строительные конструкции		Установка пружин на входных дверях	1 раз в год
МОП	Лифт	Очистка предмашинного помещения от мусора и посторонних предметов	По мере необходимости
Инженерные коммуникации	Система водоснабжения и водоотведения	Проверка основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	2 раза в месяц
Инженерные коммуникации	Система водоснабжения и водоотведения	Проверка укрепления трубопроводов водоснабжения и канализации	1 раз в месяц
Инженерные коммуникации	Система водоснабжения и водоотведения	Набивка сальников в запорных устройствах систем горячего и холодного водоснабжения	По мере необходимости
Инженерные коммуникации	Система водоснабжения и водоотведения	Уплотнение резьбовых соединений	По мере необходимости
Инженерные коммуникации	Система водоснабжения и водоотведения	Проверка изоляции трубопровода	15.05-15.08
Инженерные коммуникации	Система водоснабжения и водоотведения	Промывка и прочистка водоподогревателя	1 раз в год
Инженерные коммуникации	Система водоснабжения и водоотведения	Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации	2 раза в год по мере необходимости
Инженерные коммуникации	Система водоснабжения и водоотведения	Проверка параметров горячего и холодного водоснабжения	По мере необходимости
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Замена ламп в светильниках наружного освещения (в.ч. фасадных светильников) и перегоревших электролампочек в подъездах 1-х и последних этажей, подвалах, чердаках	По мере необходимости
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Мелкий ремонт выключателей и электропроводки в подъездах, подвалах, чердаках	1 раз в год, по мере необходимости
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	Постоянно
Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной электросети МОП	2 раза в год и по мере необходимости
Инженерные коммуникации	Система отопления	Детальный осмотр разводящих трубопроводов, наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматических устройств)	1 раз в месяц

Инженерные коммуникации	Система отопления	Удаление воздуха из системы отопления	При запуске и по мере необходимости
Инженерные коммуникации	Система отопления	Промывка грязевиков	
Инженерные коммуникации	Система отопления	Контроль за параметрами теплоносителя	При запуске ,по мере необходимости
Инженерные коммуникации	Система отопления	Проверка исправности запорно- регулирующей арматуры	1 раз в год
Инженерные коммуникации	Система отопления	Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта	1 раз в год
Инженерные коммуникации	Система отопления	Проверка плотности закрытия и смена сальников уплотнений, тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях	1 раз в год
Инженерные коммуникации	Система отопления	Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования	1 раз в год
Инженерные коммуникации	Система отопления	Промывка системы отопления дома	1 раз в год
Инженерные коммуникации	Система отопления	Регулировка и наладка системы отопления дома	При запуске, по мере необходимости
Газовое оборудование		Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	1 раз в 3 года

Приложение №2 к договору управления многоквартирным домом

Финансовый отчет за ул. _____

№ п/п	Наименование платежей	Начислено населению	Оплачено населением	Задолженость (-) переплата (+) населения по начисленным платежам	Начислено поставщиками услуг	Оплачено	Задолженость (-) переплата (+) от начисленных поставщиками платежей	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**

Приложение № 3
к договору управления многоквартирным домом

Перечень
технической документации на Многоквартирный дом
г. Ижевск, ул.Песочная, д.27

№№ п/п	Наименование документа		Количество листов
I. Техническая документация на Многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт жилого дома (оригинал)		10
2.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным законодательством Российской Федерации требованиям:	2.1. инженерных коммуникаций	1
		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	1
		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 2011-2012 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 № 4
к договору управления многоквартирным домом

Состав характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома

1. Адрес многоквартирного дом: Песочная, д.27
2. Серия, тип постройки 85 ;
3. Год постройки 1989 г;
4. Этажность 3;
5. Количество квартир 12;
6. Общая площадь многоквартирного дома 526,30 $м^2$;
7. Общая площадь жилых помещений 475,30 $м^2$;
8. Общая площадь нежилых помещений 2,90 $м^2$;
9. Год последнего комплексного капитального ремонта 2010г;

Наименование элемента общего имущества	Параметры
Помещения и инженерные коммуникации общего пользования	
Помещения общего пользования	Количество 1 шт.
Межквартирные лестничные площадки	Количество 5 шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей 5 шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: отсутствует - лифтовых шахт
Коридоры	Количество - отсутствуют
Технические этажи (чердак)	Площадь $м^2$ Материал пола - керамзит
Технические подвалы	Площадь $м^2$ отсутствует 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 крыши: 4-х скатная (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли- профнастил. Площадь кровли 456 $м^2$
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 3 шт.
Лифты и лифтовое оборудование	Количество: –отсутствует В том числе: грузовых - шт. $м^2$
Мусоропровод	Количество:- отсутствует. Количество загрузочных устройств шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы (ливневка)	Количество желобов_- отсутствует. Количество водосточных труб отсутствует шт. м -отсутствует
Светильники в местах общего пользования	Количество 4 шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1.ф32 мм 9 м

	2.ф25 мм 25
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек 3 шт. - вентилей шт. - кранов шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество _____-_____ шт.
Элеваторные узлы	Количество 1 шт.
Радиаторы в местах общего пользования	Количество 4 шт.
Насосы подкачки воды	Количество - шт. Марка насоса: -
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: : 1. ф 25 мм - 26 м 2. ф 32 мм- 5 м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1.ф 25 мм-26 м 2.ф 32 мм-5 м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек 2 шт.; - вентилей -3 шт. - кранов шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и ХВС – ОСВУ -32 ГВС –Взлет ТСРВ №900905 Отопление - Взлет ТСРВ №900905 Эл. Энергия – НЕВА 303№006030
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1.ф110 – 32 м
Иное оборудование	Указать наименование -

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

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

Приложение №5
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 (МКД, по улучшению содержания мест общего пользования и придомовой территории.

2. Порядок избрания

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

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

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

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

2.5. Совет МКД действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в МКД. Совет МКД подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в МКД каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. Совет МКД 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 МКД.

3.3. Выносит на общее собрание собственников помещений в МКД 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 МКД, 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 МКД, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу РФ.

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

3.5. Представляет собственникам помещений в МКД 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 МКД 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 МКД 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 МКД 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 МКД 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 МКД избирается из членов Совета дома решением общего собрания собственников.

4.1. Осуществляет руководство текущей деятельностью совета МКД 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 МКД решения о заключении договора управления многоквартирным домом.

4.3. На основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, 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 МКД, 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 МКД 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 МКД.

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 МКД устанавливаются решением общего собрания собственников МКД.

5.2. Вознаграждение Председателю совета МКД Управляющей организацией производится безналичным расчетом в размере, утвержденном решением общего собрания собственников и выставляемом ООО «Ижевская управляющая компания» в счёт – извещении по оплате за жилищно-коммунальные услуги отдельной целевой строкой в платежном документе «вознаграждение председателю совета дома».

5.3. Ежемесячный размер вознаграждения Председателю совета МКД 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.

6. Ответственность

6.1. Председатель совета многоквартирного дома несет ответственность:
- за не своевременное выполнение решений принятых на общих собраниях собственниками помещений в МКД;
- 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 № 6
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: 426069, ул. 30 лет Победы, 32а) 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.

«____» _____ 20___ г. Подпись _____/_____

Приложение №7
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.