

Договор № 12/1
управления многоквартирным домом

по адресу: г.Лысьва, ул. **Фестивальная, 2**

г.Лысьва

«30» апреля 2015г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Лысьва, ул. Фестивальная, 2, именуемые в дальнейшем - Собственники помещений или Собственники, в лице Зубача В.С., действующего на основании решения общего собрания собственников (протокол от «24» апреля 2015г.),

и ООО УК «ЖЭУ № 1», в лице директора Ефремова Виктора Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом, МКД) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «24» апреля 2015г.), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора за плату обязуется: осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) выполнять функции по управлению многоквартирным домом (далее – услуги по управлению многоквартирным домом), оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД (далее – общее имущество многоквартирного дома или общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4.1 Договора;

б) обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в МКД (далее – потребителям) в соответствии со степенью благоустройства дома;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 4.3 Договора.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 3 к Договору.

1.3. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях обеспечения содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.4. Местом исполнения Договора является место нахождения многоквартирного дома, адрес которого указан в преамбуле к Договору.

2. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом

2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в п.11.1 Договора.

2.2. Договор вступает в юридическую силу с 01.05.2015г. и действует в течение 5 лет. В случае, если за два месяца до истечения срока действия настоящего договора ни одна из сторон не заявила о прекращении действия настоящего договора, договор считается продленным на следующий период.

2.3. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности – с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов (далее – договорах ресурсоснабжения), заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций. О дате начала управления многоквартирным домом и дате начала предоставления каждого вида коммунальных услуг по Договору Управляющая организация уведомляет потребителей путем размещения объявлений в подъездах или в платежных документах.

Указанный порядок предоставления коммунальных услуг действует если нормами жилищного законодательства не будет предусмотрен порядок предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями.

2.4. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных в разделе 9 Договора.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом

3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом РФ, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства, а также предписаниями контролирурующих и надзорных органов, выдаваемыми в адрес Управляющей организации.

При исполнении договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 (далее - Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами или в соответствующей их части – Стандарты управления многоквартирным домом);
- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее - Правила содержания общего имущества или Правила изменения размера платы);
- Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. № 290 (далее – Минимальный перечень работ, услуг и (или) Правила оказания услуг, выполнения работ);
- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);
- нормативными правовыми актами Пермского края, содержащими обязательные для исполнения собственниками помещений и Управляющей организацией правила в сфере управления многоквартирным домом. В случаях когда условия Договора противоречат жилищному законодательству, применяются нормы действующего жилищного законодательства.

3.2. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах (контактных телефонах, режиме работы) приведена в Приложении № 1 к Договору.

3.3. Информация о собственниках помещений в многоквартирном доме указывается Управляющей организацией на дату заключения Договора в Реестре собственников помещений (Приложение № 2 к договору).

3.4. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления МКД определяют уполномоченных лиц.

3.5. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме.

3.6. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно с учетом требований Правил оказания услуг, выполнения работ.

3.7. В течение срока действия Договора Управляющая организация вправе созывать и проводить годовые общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание собственников). При обращении собственников с просьбой в созыве внеочередного общего собрания собственников Управляющая организация готовит необходимую документацию с компенсацией ей соответствующих расходов за счет собственников – инициаторов таких собраний.

3.9. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными лицами в порядке, установленном в п.4.1.6 Договора.

3.10. Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора по форме, приведенной в Приложении № 7 к Договору, путем его размещения в подъездах многоквартирного дома в течение первого квартала после истечения отчетного года.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

4.1.1. Перечень выполнения Управляющей организацией работ и оказываемых услуг (далее – Перечень работ, услуг), включая периодичность и сроки их выполнения, утвержден решением общего собрания собственников (протокол от «27» апреля 2015г.) на весь период действия Договора и приведен в Приложении № 4 к Договору.

4.1.2. Перечень работ, услуг содержит работы, услуги, включенные в Минимальный перечень работ, услуг, выполнение (оказание) которых обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимально необходимые работы, услуги), и содержит:

- а) Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества, носящие регулярный характер их выполнения (оказания) в течение всего срока действия Договора;
- б) порядок утверждения Перечня работ по текущему ремонту общего имущества;
- в) условия выполнения непредвиденных работ в пределах суммы резерва на выполнение непредвиденных работ;
- г) порядок определения размера платы за выполнение Перечня работ, услуг.

4.1.3. Управляющая организация по результатам осмотров, в течение последнего месяца каждого календарного года действия Договора предоставляет уполномоченному лицу план работ по текущему ремонту на следующий календарный год. Уполномоченное лицо, в течение пяти дней рассматривает предоставленный план работ по текущему ремонту и утверждает его без изменений или с согласованными с Управляющей организацией изменениями.

4.1.4. Порядок изменения Перечня работ, услуг, а также случаи отнесения работ к непредвиденным, в т.ч. неотложным работам, устанавливаются в Приложении № 6 к Договору. Перечень работ, услуг в части включенных в него минимально необходимых работ, услуг не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

4.1.5. Если в период действия Договора возникнет необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ, и стоимость таких работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества превысит сумму создаваемого в году выполнения таких работ, Управляющая организация обязана выполнить такие работы, а собственники – их оплатить в порядке, указанном в п.6.1.5 Договора, кроме случая принятия собственниками решения о ином порядке оплаты таких работ или изменении Перечня работ, услуг в порядке, установленном в Приложении № 6 к Договору.

4.1.6. Контроль за действиями Управляющей организации по выполнению работ (оказанию услуг) по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД заключается в обращении собственников в Управляющую организацию с претензией к качеству или объему выполненных работ (оказанных услуг).

Собственники помещений в соответствии Правилами содержания общего имущества вправе:

- а) получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.7. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (п.15 Правил изменения размера платы). Период, за который выполняется перерасчет, начинается с момента составления акта нарушения качества (отсутствия услуги) до момента устранения нарушения. Работы, услуги по содержанию общего имущества дома за месяц считаются выполненными в полном объеме если от уполномоченного лица не поступило замечаний (претензий) в письменном виде в срок до 5-го числа месяца, следующего за отчетным

4.2. Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества

4.2.1. Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – работы по капитальному ремонту) выполняются региональным оператором по отдельному договору, заключаемому с собственниками помещений.

4.3. Порядок осуществления иной деятельности

4.3.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения следующих видов работ и оказания услуг (далее – иные работы, услуги)

- а) установка и поверка индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов;
- б) выполнение сантехнических и иных ремонтных работ в помещениях, принадлежащих потребителям;
- в) заключение возмездных договоров на передачу в пользование общего имущества.

4.3.2. Указанные в пп. «а» и «б» п.4.3.1 Договора работы, услуги выполняются (оказываются) по индивидуальным заявкам потребителей. С условиями и порядком их выполнения (оказания) потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию.

4.3.3. Стоимость работ, услуг, указанных в п.4.3.1 не входит в цену Договора и определяется расценками Управляющей организации. Размер платы за пользование общим имуществом определяется по согласованию с собственниками или уполномоченным лицом.

4.4. Порядок предоставления коммунальных услуг

4.4.1. Управляющая организация, с даты указанной в п.2.3 Договора, предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение путем заключения Управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями.

5. Порядок определения цены Договора, стоимости работ, услуг

5.1. Цена Договора определяется исходя из стоимости работ, услуг, из числа включенных в Перечень работ, услуг и принятых на общем собрании собственников помещений. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (п.4 ст.158 ЖК РФ).

5.2. В цену Договора не включаются:

а) целевые средства, получаемые Управляющей организацией от собственников и пользователей помещений в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества и непредвиденных работ.

б) взносы на капитальный ремонт;

в) стоимость иных услуг.

5.3. Стоимость выполненных работ может быть изменена при выполнении непредвиденных работ. При этом, такая стоимость определяется исходя из расходов Управляющей организации связанных с выполнением непредвиденных работ.

5.4. Стоимость работ, услуг по Договору ежегодно индексируется на

- уровень инфляции, который устанавливается на каждый предстоящий год по данным Росстата.

Информация о размере проиндексированной стоимости работ, услуг на соответствующий год действия Договора доводится Управляющей организацией до сведения собственников и пользователей помещений путем размещения соответствующего объявления в платежных документах или в подъездах дома.

6. Порядок определения размера платы по Договору, платы на капитальный ремонт и порядок их внесения

6.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

6.1.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (включающую в себя в соответствии с пп.1. п.2 ст.154 ЖК РФ плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений в расчете на 1 кв.м общей площади помещений в месяц.

6.1.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитывается Управляющей организацией с учетом условий, указанных в разделе 5 Договора.

Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы в каждом году действия Договора.

6.1.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется исходя из доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

6.1.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с Правилами изменения размера платы и порядком.

6.1.5. Плата за выполненные Управляющей организацией работы в случаях, указанных в п.4.1.5 Договора, устанавливается для собственников помещений соразмерно стоимости таких работ, услуг, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество. Указанная плата не включается в плату за содержание и ремонт жилого помещения, определяется в месяце, следующем за месяцем выполнения Управляющей организацией и принятия в установленном Договором порядке таких работ и указывается отдельной строкой «плата за непредвиденные работы, не учтенные Договором» в платежном документе, составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором начислена такая плата.

6.1.6. Расчет платы за обслуживание ВДГО (внутридомового газового оборудования) и внесение такой платы производится в том году, в котором будет производиться обслуживание ВДГО в соответствии с графиком специализированной организации.

6.1.7. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт и период, на который он утверждается, устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (Пермский край).

6.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

6.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, предоставление которых потребителям обеспечивает Управляющая организация в соответствии с заключенным договором ресурсоснабжения. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (расчетный месяц), если иной порядок ее определения не установлен Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Правилами условий перерасчета и изменения (уменьшения) соответствующего размера платы.

6.3. Внесение платы по Договору

6.3.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, а также плата, указанная в п.6.1.5 Договора (далее – плата по Договору) вносится в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

6.3.2. Плата за коммунальные услуги вносится в соответствующую ресурсоснабжающую организацию до начала предоставления коммунальных услуг Управляющей организацией в порядке, указанном в п.2.3 Договора.

6.3.3. Срок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги устанавливается до 25-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

6.3.4. Плата по Договору вносится на основании платежных документов, составляемых Управляющей организацией (или Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями) и предъявляется к оплате до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, лицам, обязанным вносить плату по Договору.

6.3.5. Неиспользование собственником, или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

6.3.6. Пени за несвоевременную и (или) не полностью внесенную плату по Договору оплачиваются в Управляющую организацию в установленном законодательством размере.

6.3.7. Оплата иных работ, услуг производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения.

6.3.8. Плата по Договору собственниками нежилых помещений вносится на расчетный счет Управляющей организации в безналичном порядке.

7. Права и обязанности по Договору

7.1. Управляющая организация обязана

7.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в целях, указанных в п. 1.4 Договора, в т.ч. путем выполнения требований Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, включая Стандарты управления многоквартирным домом, Правил содержания общего имущества, Минимального перечня работ, услуг, Правил предоставления коммунальных услуг, нормативных правовых актов Пермского края.

7.1.2. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников помещений или потребителей в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором, в т.ч. обеспечивать оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче имущества собственников и пользователей помещений. Информация о телефонах аварийно-диспетчерской службы приведена в Приложении № 1 к Договору.

7.1.3. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Правилами изменения размера платы.

7.1.4. На основании письменной заявки собственника (пользователя) направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу.

7.1.5. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, претензий) собственников (пользователей) на качество работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг.

7.1.6. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и Договором.

7.2. Управляющая организация вправе:

7.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

7.2.2. Требовать внесения платы по Договору своевременно и в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

7.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством РФ и Договором.

7.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником (пользователем) помещения время представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков, в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.6. Требовать от собственника (пользователя) помещения полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

7.2.7. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

7.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством РФ.

7.3. Собственники (пользователи) помещений обязаны:

7.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

7.3.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее (используемое) собственником (пользователем) помещение в случаях и в порядке, указанных в п.7.2.5 Договора.

7.3.4. При обнаружении неисправности инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них в Управляющую организацию. И (или) в аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

7.3.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии в помещении проживающих потребителей.

7.3.6. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и законодательством РФ.

7.4. Собственники (пользователи) помещений имеют право:

7.4.1. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

7.4.2. получать от Управляющей организации сведения о правильности начислений предъявленных по платежному документу к уплате, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления пеней.

7.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг.

7.4.4. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом помещении.

7.4.5. Требовать от работников Управляющей организации или ее Представителей предъявления документов, подтверждающих их личность и полномочия на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением МКД.

7.4.6. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

7.4.7. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору.

7.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством РФ.

8. Ответственность по Договору

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники (пользователи) помещений несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

9. Условия изменения и расторжения Договора

9.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников помещений, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией.

9.2. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

9.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) при невыполнении условий Договора Управляющей организацией, в том числе если Управляющая организация не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более одного месяца с даты заключения Договора;

2) в случае если собственниками помещений принято решение об изменении способа управления многоквартирным домом;

9.4. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 9.3 Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должны быть указаны дата его расторжения, но не ранее чем через 45 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

9.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, когда неполное внесение платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающих организаций. Под таким неполным внесением платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности лиц, обязанных вносить плату по Договору, превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

9.6. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора, в случае, предусмотренном в п. 9.5 Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее чем за месяц до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

11. Порядок подписания и хранения Договора

11.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений подписывают один экземпляр Договора путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 2 к Договору. Договор скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и лица, уполномоченного общим собранием собственников на подписание договора управления. Договор составляется в 2-х экземплярах, которые хранятся в Управляющей организации. Уполномоченному лицу, по его заявке предоставляется копия Договора бесплатно.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора и включающая в себя только текст самого Договора за счет соответствующего собственника. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору в месте хранения Договора, а также на сайте Управляющей организации, на котором Управляющая организация размещает все Приложения к Договору, за исключением Приложения № 2.

11.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения к нему являются неотъемлемой частью Договора.

11.3. К Договору прилагаются:

- Приложение № 1 – Информация об Управляющей организации и контролирующих органах
- Приложение № 2 – Реестр собственников помещений
- Приложение № 3 – Состав общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности
- Приложение № 4 – Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения
- Приложение № 5 – Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом
- Приложение № 6 – Порядок изменения Перечня работ, услуг
- Приложение № 7 – Форма отчета Управляющей организации

12. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация

ООО УК «ЖЭУ № 1»

618900, Пермский край,

г.Лысьва, ул.Смышляева, 40-А

ОГРН 1095918000320

ИНН 5918840073, КПП 5911801001

р/с 40702810400047473100

в ЗАО АКИБ «Почтобанк»,

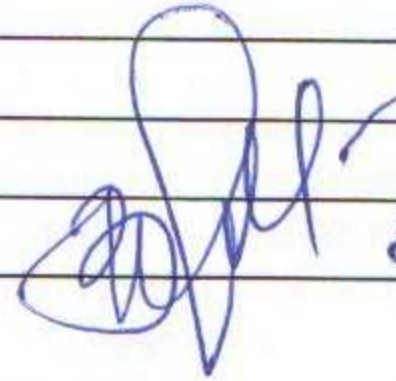
БИК 045773705,

кор/с 30101810400000000705

Собственники помещений

многоквартирного дома по адресу:

г.Лысьва, _____


Зубарь В.С.

Директор ООО УК «ЖЭУ № 1»



В.В.Ефремов

Информация об Управляющей организации и контролирующих органах

1. Информация об управляющей организации

- 1.1. Наименование – ООО УК «ЖЭУ № 1»
- 1.2. Почтовый адрес – 618900, Пермский край, г. Лысьва, ул. Смышляева, 40-а
- 1.3. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению МКД - www.reformagkh.ru.
- 1.4. Официальный сайт Управляющей организации в сети Интернет - www.uralkom-lysva.ru
- 1.5. Адрес электронной почты: uralcom2010@mail.ru
- 1.6. Режим работы и телефоны

Наименование подразделений и должностных лиц	Режим работы	Телефон
Директор Ефремов Виктор Васильевич	Прием посетителей по вопросам управления МКД – среда с 14.00 до 15.00 ул.Смышляева, 40-а	2-34-79
Главный инженер Гашев Сергей Евгеньевич	Прием посетителей по вопросам управления МКД – четверг с 14.00 до 15.00 ул.Смышляева, 40-а	2-41-79
Начальник участка Щербаков Александр Александрович	Понедельник, вторник, среда, четверг с 08.00 до 17.00, пятница с 08.00 до 16.00, обед с 12.00 до 13.00 ул.Ленина, 22	6-30-99
Аварийное обслуживание	круглосуточно	в рабочее время 6-37-00 в нерабочее время 2-60-30

2. Контролирующие органы

- Инспекция государственного жилищного надзора Пермского края
614000, г.Пермь, ул.Екатерининская, 78, тел. (342) 236-21-31
- Администрация города Лысьвы Управление ЖКХ,
618900, Пермский край, г.Лысьва, ул.Мира, 26, каб. 411, тел. 2-67-94
- Лысьвенская городская прокуратура
618900, Пермский край, г.Лысьва, ул.Мира, 10

Реестр собственников

№ кв-ры	ФИО или наименование собственников помещений МКД по адресу: Пермский край, Лысьва г, Фестивальная ул, дом № 2	Общая площадь (м2)	Подпись
Жилые помещения:			
1		43,00	<i>[Signature]</i>
2		31,20	<i>[Signature]</i>
3		42,60	<i>[Signature]</i>
4		31,80	
5		55,40	<i>[Signature]</i>
6		31,20	
7		42,10	<i>[Signature]</i>
8		31,40	<i>[Signature]</i>
9		55,40	<i>[Signature]</i>
10		31,20	
11		41,70	
12		31,00	
13		56,30	<i>[Signature]</i>
14		31,90	<i>[Signature]</i>
15		42,10	<i>[Signature]</i>
16		32,30	<i>[Signature]</i>
17		55,40	<i>[Signature]</i>
18		56,00	
19		41,90	
20		32,10	
21		54,90	
22		56,90	
23		41,20	
24		31,70	<i>[Signature]</i>
25		55,90	
26		56,20	
27		41,90	
28		31,60	<i>[Signature]</i>
29		55,90	
30		55,60	
31		41,50	
32		31,80	
33		55,60	
34		41,70	<i>[Signature]</i>
35		56,10	<i>[Signature]</i>
36		31,80	<i>[Signature]</i>
37		42,20	<i>[Signature]</i>
38		30,50	
39		55,90	<i>[Signature]</i>
40		32,00	
41		42,00	<i>[Signature]</i>

42		31,00	
43		55,30	Иван
44		32,00	
45		42,20	Иван
46		31,20	И. Шевцов
47		56,10	Иван
48		32,00	Иван
49		41,50	Иван
50		31,00	
Итого жилые помещения:		2 111,20	
Нежилые помещения:			
		84,40	
		101,90	
Итого нежилые помещения:		186,30	
Итого по МКД:		2 297,50	КВ М.

9999999

За собственниками муниципальных
квартир представителем адм-ции ЛГО
(полн. адм. от 12.02.15г. л 272)



Состав общего имущества МКД и границы эксплуатационной ответственности

В состав общего имущества многоквартирного дома в соответствии с конструктивными особенностями такого дома включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) крыши;

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

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

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

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

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

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, расположенных в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы,

установленной в соответствии со следующим абзацем настоящего Приложения, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

Перечень работ, услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения

Общая площадь помещений, м2 2297,5
Жилая площадь, м2 2111,2

№ п/п	Работа	Периодичность в год	Годовая плата, руб.	Стоимость, руб./м2
Фестивальная, 2				
I	Услуги по управлению в соответствии со Стандартами управления МКД (см. Приложение №5 к Договору)	непрерывно на протяжении срока действия договора	96 495,00	3,50
II	Работы по содержанию общего имущества		351 826,70	12,76
1	Осмотры общего имущества, проводимые с целью выявления нарушений (повреждений, неисправностей) в состоянии общего имущества и выработки мер по их устранению	2	10 847,23	0,39
2	Проверка исправности канализационных вытяжек	3	7 410,35	0,27
3	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	3	7 410,35	0,27
4	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	1	311,86	0,01
5	Замеры сопротивления изоляции проводов	1	4 860,00	0,18
6	Осмотр устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях	1	873,20	0,03
7	Регулировка и наладка систем отопления	1	1 024,16	0,04
8	Рабочая проверка системы в целом	1	28 930,03	1,05
9	Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	1	450,86	0,02
10	Консервация/расконсервация системы отопления	1	53 041,54	1,92
11	Промывка трубопроводов системы центрального отопления	1	28 382,36	1,03
12	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома от 51 до 70 лет	непрерывно на протяжении срока действия договора	88 243,44	3,20
13	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением (в доме без лифтов и мусоропровода)	52	16 072,15	0,58
14	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением (в доме без лифтов и мусоропровода)	52	3 418,42	0,12
15	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей (в доме без лифтов и мусоропровода)	52	39 693,87	1,44
16	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа (в доме без лифтов и мусоропровода)	52	9 089,50	0,33
17	Подметание в летний период земельного участка с усовершенствованным покрытием 1 класса	107	13 897,92	0,50
18	Уборка газонов от случайного мусора	52	23 104,93	0,84
19	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 1 класса	70	2 140,15	0,08
20	Очистка кровли от снега, сбивание сосулек	2	10 639,10	0,39
21	Работы по устранению мелких повреждений, неисправностей и нарушений, выявленных в ходе проведения частичных осмотров элементов общего имущества и (или) по заявкам собственников и нанимателей помещений	непрерывно на протяжении срока действия договора		

Жилая площадь, м2

2111,2

22	Дератизация	4	1 417,42	0,05
23	Дезинсекция	1	567,87	0,02
III	Обслуживание ВДГО за 2015 год.	один раз в три года	24 394,00	0,88
IV	Вывоз ТБО	ежедневно		1,65

Внутридомовое газовое
оборудование

Работы, услуги по управлению многоквартирным домом

Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

- а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);
- б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;
- в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;
- г) организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом;
- д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания;
- е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;
- ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги;
- з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом.

**Порядок изменения Перечня работ, услуг по содержанию
и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

1. Под изменением Перечня работ, услуг в период действия Договора понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности выполнения, оказания работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг.

2. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ (услуг), включенных в состав Минимального перечня работ, услуг, не допускается.

3. Перечень работ, услуг может изменяться по предложению собственников помещений в следующих случаях и в порядке:

а) Перечень работ, услуг может быть расширен дополнительными работами, услугами, не предусмотренными Минимальным перечнем работ, услуг (далее – дополнительные работы, услуги);

б) из Перечня работ, услуг могут быть исключены все или отдельные виды дополнительных работ, услуг (если дополнительные работы, услуги в нем предусмотрены);

в) периодичность выполнения работ и оказания услуг из числа включенных в Минимальный перечень работ, услуг может быть принята более частой по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении № __ к Договору;

г) периодичность выполнения (оказания) дополнительных работ (услуг) может быть принята как более частой, так и более редкой;

д) сроки выполнения (оказания) работ (услуг), предусмотренные в Перечне работ, услуг, могут быть изменены, если такое изменение не приведет к снижению качества содержания общего имущества.

Все виды указанных в настоящем пункте изменений, вносимых в Перечень работ, услуг, осуществляются путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений, или путем согласования с уполномоченным лицом, если такие полномочия переданы уполномоченному лицу решением общего собрания собственников помещений.

4. Принятие решения Управляющей организацией о необходимости выполнения непредвиденных работ (возникающей по результатам очередного осмотра общего имущества, по предписанию контролирующих и надзорных органов, в результате вандажных действий и в иных случаях), не приводят к изменению Перечня работ, услуг.

Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества, признаются для целей исполнения Договора непредвиденными неотложными работами.

О необходимости выполнения непредвиденных, в том числе неотложных работ Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо в разумный срок.

При выполнении непредвиденных неотложных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика выполнения работ, оказания услуг, включенного в Перечень работ, услуг.


Форма отчета Управляющей организации

Адрес: _____, общая площадь помещений, м² _____

№ п/п	Работа	Ед.изм	Периодичность в год	Объем	Выполнено о /не выполнено
I	Услуги по управлению в соответствии со Стандартами управления МКД				
II	Работы по содержанию общего имущества				
1	Осмотры общего имущества, проводимые с целью выявления нарушений (повреждений, неисправностей) в состоянии общего имущества и выработки мер по их устранению				
2	Проверка исправности канализационных вытяжек				
3	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах				
4	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках				
5	Замеры сопротивления изоляции проводов				
6	Подготовка МКД к отопительному сезону:				
7	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома от 31 до 50 лет				
8	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением (в доме без лифтов и мусоропровода)				
9	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением (в доме без лифтов и мусоропровода)				
10	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей (в доме без лифтов и мусоропровода)				
11	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа (в доме без лифтов и мусоропровода)				
12	Подметание в летний период земельного участка с усовершенствованным покрытием 1 класса				
13	Уборка газонов от случайного мусора				
14	Сдвигка и подметание снега на придомовой территории, очистка от наледи, подсыпка дорожек песком (шлаком)				
15	Механизированная уборка				
16	Очистка кровли от снега, сбивание сосулек				
17	Работы по устранению мелких повреждений, неисправностей и нарушений, выявленных в ходе проведения частичных осмотров элементов общего имущества и (или) по заявкам собственников и нанимателей помещений				
18	Дератизация				
19	Дезинсекция				
III	Обслуживание ВДГО за 2015год				
IV	Вывоз ТБО				

Текущий ремонт общего имущества собственников помещений МКД

Текущий ремонт	Работы по текущему ремонту общего имущества собственников помещений МКД выполняются в соответствии с планом работ по текущему ремонту, с утвержденному Собственниками и/или уполномоченным лицом в порядке, предусмотренном Договором управления (п.4.1.3 Договора).
-----------------------	--

Договор управления
от 30.04.2015г. № 12/1
Прошито и пронумеровано 18 стр.
Директор Управляющей
организации

В.В.Ефремов