

# ДОГОВОР

## управления многоквартирным домом

г. Иркутск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_,

являющийся (являющиеся) собственником (собственниками, дольщиками) помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Иркутский район, поселок Березовый, дом \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., именуемый в дальнейшем «**Собственник**», на основании Свидетельства (договора долевого участия) о государственной регистрации права собственности на жилое помещение № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года и ООО УКП «Березовый-1», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Степанова Ивана Борисовича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

### Термины и определения, используемые в договоре

- 1. Управляющая компания** – организация, созданная в соответствии с действующим законодательством РФ в целях формирования условий для благоприятного и безопасного проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в вышеуказанном доме.
- 2. Собственник** в рамках данного Договора - лицо, проживающее в жилом помещении, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения данным жилым помещением и использующее его в соответствии с назначением и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ и иными нормативными актами.
- 3. Общедоступные места** в рамках данного Договора - места размещения информации в подъездах, на входах в подъезды, лифтовых кабинах.
- 4. Общедомовые приборы учета** – средства измерения, используемые для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом.
- 5. Ресурсоснабжающие организации** – юридические лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.
- 6. Уполномоченный представитель** – Собственник жилого (нежилого) помещения в данном многоквартирном доме либо группа таких Собственников, который(е) на основании решения Собственников представляет(ют) интересы всех Собственников жилых (нежилых) помещений, проживающих в данном многоквартирном доме, действующий без доверенности на основании протокола общего собрания Собственников.
- 7. Норматив потребления коммунальных услуг** – месячный (среднемесячный) объем (количество, норма) потребления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, водоотведения, сетевого газа, электрической и тепловой энергии) потребителем в многоквартирном доме, устанавливаемый на основании нормативных документов органов местного самоуправления.
- 8. Объект** - многоквартирный жилой дом, который Управляющая компания принимает на обслуживание, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо помещения общего пользования в названном доме, либо на земельный участок, прилегающий к дому.
- 9. Жилые помещения** - квартиры и комнаты в квартирах, которые предназначены только для проживания граждан.
- 10. Нежилые помещения** - помещения, не предназначенные для проживания граждан, а используемые для хозяйственных и (или) предпринимательских целей физическими и юридическими лицами.

### 1. Предмет договора

- 1.1. Целью настоящего Договора является формирование благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение эффективного пользования указанным имуществом в интересах всех Собственников помещений многоквартирного дома, а также предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, направленных на обеспечение сохранности общего имущества многоквартирного дома и на предоставление установленного уровня качества услуг по содержанию, работ по текущему ремонту общего имущества Объекта и коммунальных услуг, в пределах поступивших денежных средств.
- 1.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с нормативно правовыми актами органов государственной власти.
- 1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.4. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества (или) с перерывами, превышающими установленные по продолжительности», Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» и иными положениями гражданского законодательства РФ, Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» и иными нормативными актами, принятыми в установленном законом порядке.
- 1.5. Общая характеристика предоставляемых коммунальных услуг должна соответствовать Правилам предоставления

коммунальных услуг гражданам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 (далее по тексту настоящего Договора – Правила), Правилам установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 306 и иным нормативным актам, принятым в установленном законом порядке.

1.6. Состав общего имущества многоквартирного дома и границы ответственности определены в Приложении № 4 к настоящему Договору.

## **2. Права и обязанности сторон**

### **2.1. Управляющая компания обязана:**

2.1.1. Управлять Объектом в соответствии с условиями настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.2. Оказывать услуги, выполнять работы по содержанию и ремонту Объекта надлежащего качества, согласно Перечню услуг, работы по содержанию Объекта (Приложение № 1 к настоящему Договору) и Перечню работ по ремонту Объекта (Приложение № 2 к настоящему Договору).

2.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (-ам) помещений в Объекте и пользующимся этим помещением лицам в виде холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха, электроснабжения в соответствии с Правилами.

2.1.4. Организовывать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание Объекта.

2.1.5. Производить начисления и сбор платежей за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги и в установленных случаях изменять их в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора и Правилами.

2.1.6. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию по Объекту.

2.1.7. Рассматривать предложения, заявления, заявки и жалобы Собственника на качество предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Объекта, по устранению неисправностей и аварий и принимать соответствующие меры в установленные действующим законодательством сроки.

2.1.8. Посредством размещения информации в общедоступных местах и (или) в средствах массовой информации своевременно уведомлять Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и тарифа на коммунальные услуги, а также о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

2.1.9. Проводить технические осмотры, обследования Объекта и составлять акты по их результатам.

2.1.10. Размещать в общедоступных местах годовой отчет по строкам «содержание» и «текущий ремонт» в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

2.1.11. Вести финансово-лицевой счет Собственника и по письменному заявлению Собственника вносить в него изменения при наличии правовых оснований. Своевременно, не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, производить начисление платы за содержание, ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги за предыдущий месяц.

2.1.12. Представлять и отстаивать интересы Собственника перед ресурсоснабжающими организациями по вопросам бесперебойного предоставления коммунальных услуг Собственнику (-ам) и лицам, пользующимся его помещением.

2.1.13. Вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества Объекта, в том числе средств, полученных от государственных и иных организаций в виде дотаций, пожертвований, а также иных доходов, полученных от эффективного управления общим имуществом многоквартирного дома; осуществлять сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества Объекта с Собственников квартир, Собственников нежилых помещений и с пользователей помещений по договорам аренды нежилых помещений, либо занимающих нежилые помещения на иных законных основаниях; а также иных доходов, полученных от эффективного управления общим имуществом многоквартирного дома.

2.1.14. Проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника с составлением соответствующих актов.

2.1.15. Производить взыскание во внесудебном и судебном порядке, в том числе через мировых судей, суды общей юрисдикции, Арбитражный суд Иркутской области долгов за неисполнение условий настоящего Договора Собственниками помещений, а также предъявлять долговые требования к государственным, муниципальным и иным организациям.

### **2.2. Управляющая компания имеет право:**

2.2.1. Заключать с ресурсоснабжающими организациями гражданско-правовые договоры на поставку коммунальных ресурсов или самостоятельно производить поставку коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг Собственнику.

2.2.2. На основании решения собственников, заключать гражданско-правовые договоры с третьими лицами в целях исполнения обязательств по настоящему Договору и эффективному пользованию общим имуществом многоквартирного дома в интересах всех Собственников помещений без права отчуждения общего имущества многоквартирного дома (предоставление в пользование общего имущества, размещение и эксплуатацию рекламных конструкций, средств и оборудования связи и т.п.).

2.2.3. Требовать от Собственника (-ов) своевременное внесение платы за жилое помещение и предоставляемые коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.2.4. В случае просрочки оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги за период более 3 (трех) месяцев подряд ограничить Собственника в получении коммунальных услуг: горячего водоснабжения, электро- и газоснабжения.

2.2.5. Предоставлять на рассмотрение общего собрания Собственников помещений в доме предложения о сроке начала капитального ремонта дома, необходимом объеме и стоимости работ, порядке финансирования капитального ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта с последующим использованием денежных средств на содержание Объекта и иные цели, устанавливаемые общим собранием Собственников помещений.

2.2.6. Оказывать помощь и содействие в проведении Общего собрания Собственников многоквартирного дома.

- 2.2.7. Взыскивать ущерб с лиц, причинивших вред общему имуществу многоквартирного дома.
- 2.2.8. Осуществлять проверку поданных Собственником показаний индивидуальных приборов учета по потреблению коммунальных услуг в соответствии с Правилами.
- 2.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

### **2.3. Собственник обязан:**

- 2.3.1. Ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, производить оплату за предыдущий месяц за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги в соответствии с начислениями Управляющей компании.
- 2.3.2. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение представителям Управляющей компании после предварительного уведомления для технического осмотра общего имущества многоквартирного дома, обслуживания и проведения необходимых профилактических и ремонтных работ общего имущества многоквартирного дома, а для ликвидаций аварий на инженерных сетях, являющихся общим имуществом многоквартирного дома – в любое время без предварительного уведомления. В случае, если Собственник препятствует доступу представителя Управляющей компании для ликвидации аварии, или иным образом уклоняется от исполнения требований Управляющей компании о предоставлении доступа к общему имуществу многоквартирного дома, или его местонахождение не известно, то Управляющая компания в целях ликвидации последствий аварии оставляет за собой право ограничить предоставление соответствующей коммунальной услуги до момента обеспечения доступа к месту аварии.
- 2.3.3. Незамедлительно сообщать в Управляющую компанию об обнаружении неисправности инженерных сетей, оборудования, приборов учета Объекта, снижении параметров качества коммунальных услуг. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них (письменно, устно, по телефону) в Управляющую компанию и (или) в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможностей - принимать все доступные меры по их устранению.
- 2.3.4. Поддерживать общее имущество в исправном состоянии, использовать его по назначению, соблюдать предусмотренные действующим законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования и нормы.
- 2.3.5. Уведомлять Управляющую компанию в десятидневный срок с момента наступления соответствующего события об изменении условий или режима использования жилого помещения (в том числе изменении количества проживающих и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги; сообщать об изменении доли в праве общей Собственности, переходе права собственности на жилое (нежилое) помещение, о сдаче жилого помещения внаем (поднаем), предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя и т.д.
- 2.3.6. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого жилого (нежилого) помещения, устранять повреждения жилого (нежилого) помещения и санитарно-технического оборудования, в том числе связанные с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника (-ов).
- 2.3.7. Соблюдать Правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями, установленные Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ и Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденные Правительством РФ № 491, Правилами и иными нормативно-правовыми актами, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних помещениях Объекта.
- 2.3.8. При планировании отсутствия жильцов в жилом помещении на срок более двух суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, газоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы (кроме холодильников и морозильных камер).
- 2.3.9. Производить перепланировку и (или) переустройство жилого (нежилого) помещения в соответствии с действующим законодательством.
- 2.3.10. При наличии индивидуальных приборов учета, установленных в соответствии с действующим законодательством РФ и принятых Управляющей компанией в установленном порядке до 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным, самостоятельно подавать в Управляющую компанию данные по потреблению коммунальных услуг.
- 2.3.11. Соблюдать нормы потребления электроэнергии согласно разрешенной мощности энергоснабжающей организации. Для увеличения норм потребления электрической энергии согласовывать ее объем с энергоснабжающей организацией в установленном законом порядке с обязательным письменным уведомлением Управляющей компании.

### **2.4. Собственник имеет право:**

- 2.4.1. На своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию Объекта, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей и работ по текущему ремонту Объекта.
- 2.4.2. Производить сверку с Управляющей компанией расчетов оплаты жилого помещения и коммунальных услуг (лично либо через своего представителя).
- 2.4.3. Осуществлять контроль использования и сохранности Объекта, соответствием жилых (нежилых) помещений Объектов, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям действующего законодательства РФ.
- 2.4.4. Участвовать в проведении обследований и проверок санитарного и технического состояния Объекта.
- 2.4.5. Рассматривать предложения Управляющей компании по вопросам управления домом, содержания, улучшения состояния Объекта.
- 2.4.6. Поручать Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования, между общим имуществом Собственников в многоквартирном доме и имуществом ресурсоснабжающих организаций.
- 2.4.7. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения только в соответствии с требованиями действующего законодательства.
- 2.4.8. Требовать в соответствии с Правилами перерасчета размера оплаты отдельных видов услуг, рассчитанных исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия потребителей, при условии предоставления подтверждающих документов, соответствующих требованиям действующего законодательства РФ.

### **3. Цена договора, порядок и сроки оплаты**

3.1. Цена Договора определяется как сумма платы, вносимой Собственниками за содержание общего имущества дома, прилегающей к нему территории, текущий ремонт многоквартирного дома, организацию начисления и сбора денежных средств населения и средств целевого бюджетного финансирования. Денежные средства, собранные за коммунальные услуги, имеют целевое назначение и отражаются Управляющей компанией на едином счете многоквартирного дома в соответствии с принципом пообъектного учета.

3.2. В случае необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не предусмотренных настоящим Договором, их объем, стоимость и сроки проведения определяются на общем собрании Собственников помещений и оплачиваются дополнительно.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с тарифами ресурсоснабжающих организаций.

3.4. Тариф на весь перечень работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома формируется по результатам общего собрания Собственников помещений данного многоквартирного дома. В соответствии с п. 1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ, такое решение принимается большинством голосов от общего количества проголосовавших и утверждается ежегодно на общем собрании Собственников многоквартирного дома.

3.5. Плата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту Объекта, плата за коммунальные услуги ежемесячно вносятся Собственником до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, на основании расчетов, предоставленных Управляющей компанией.

3.6. Капитальный ремонт Объекта проводится за счет средств Собственников жилых и нежилых помещений. Общее собрание Собственников принимает решение об оплате расходов на капитальный ремонт Объекта с учетом предложений Управляющей компании.

3.7. Изменение размера платы за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение за период временного отсутствия потребителей осуществляется Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.8. В случае, если на индивидуальном приборе учета, установленном в помещении Собственника, отсутствует пломба либо существует врезка перед прибором учета, то все расчеты за потребляемые коммунальные ресурсы осуществляются исходя из норматива потребления коммунальных услуг, начиная с даты последнего осмотра технического состояния индивидуального прибора учета.

### **4. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.**

4.1. В целях взаимодействия Управляющей компанией и собственника на общем собрании Собственников всех помещений в Объекте избирает Уполномоченного представителя (старший по дому) и письменно извещает Управляющую компанию об этом с представлением соответствующей документации.

4.2. Управляющая компания извещает Уполномоченного представителя о готовности результата выполненных работ, оказанных услуг к приемке.

4.3. Уполномоченный представитель совместно с представителями Управляющей компании в течение двух рабочих дней со дня получения извещения (в том числе и по телефону) Управляющей компании осуществляет приемку выполненных ею работ и услуг по настоящему Договору с оформлением соответствующей документации. Положения настоящего пункта не распространяются на оплату потребленных коммунальных услуг.

4.4. В случае не избрания Уполномоченного представителя либо в случае его неявки для приемки работ, а также в случае не подписания им соответствующей документации и не предоставления при этом мотивированного отказа от их приемки, работы, услуги считаются принятыми и подлежат оплате на условиях настоящего Договора.

4.5. В случае обнаружения недостатков выполненных работ, оказанных услуг при подписании соответствующей документации сторонами составляется двухсторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроками их выполнения.

### **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 3-х календарных дней со дня наступления вышеназванных обстоятельств.

5.3. Управляющая компания вправе после письменного предупреждения приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случае неполной их оплаты Собственником.

5.4. В соответствии со ст. 39 ЖК РФ, все Собственники как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в указанном доме. В случае нарушения Собственником данной обязанности наступают следующие правовые последствия:

- Управляющая компания в соответствии с действующим законодательством на основании решения собственника принимает решение о приоритетности, периодичности и объеме выполняемых работ по содержанию и ремонту Объекта;
- Собственник самостоятельно несет риск ответственности за повреждение, порчу либо утрату общего имущества многоквартирного дома;
- Управляющая компания самостоятельно производит восстановление поврежденного либо утраченного имущества с отнесением всех затрат на Собственников данного многоквартирного дома;
- В случае проведения уполномоченными государственными органами по контролю и надзору мероприятий по

проверке состояния общего имущества многоквартирного дома, все правовые последствия, связанные с назначением административного наказания, а равно применения иных мер принуждения и др., возлагаются на Собственников многоквартирного дома, при условии отсутствия вины Управляющей компании.

5.5. В случае нарушения Собственником положений ст.155 Жилищного кодекса РФ, п.2.3.1 Договора Управляющая компания имеет право:

- Письменного уведомить Собственника о необходимости погашения образовавшейся задолженности;
- Приостановить предоставление коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством;
- В соответствии с п.14 ст.155 ЖК РФ взыскивать задолженность за жилое помещение и коммунальные услуги в судебном и(или) несудебном порядке;
- Предъявлять лицам, которые несвоевременно или не полностью внесли плату за жилищные и коммунальные услуги, пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.6. В соответствии с действующим законодательством РФ Собственник несет ответственность при выявлении факта повреждения, утраты, порчи общего имущества в многоквартирном доме или повреждения, утраты, порчи имущества других Собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 2.3 настоящего Договора.

## **6. Срок действия Договора.**

6.1. Договор вступает в силу с даты подписания и действует до проведения органами местного самоуправления конкурса по выбору управляющей компании или выбора собственниками способа управления (управляющей компании).

## **7. Порядок изменения и расторжения Договора.**

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях:

- прекращения права собственности на помещение.
- расторжения договора с Управляющей компанией по инициативе общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, при условии уведомления о принятом решении не позднее, чем за шестьдесят дней до даты расторжения и направления в адрес Управляющей компании соответствующего уведомления с приложенными решениями Собственников, регистрационной формой и протоколом общего собрания Собственников;
- ликвидации Управляющей компании;
- если стоимость работ и услуг, выполненных на многоквартирном доме по строкам «содержание» и «текущий ремонт» превышают общую собираемость по многоквартирному дому за период шесть месяцев;
- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

7.3. Возникновение права собственности на помещение многоквартирного дома не является основанием для изменения условий настоящего договора, при этом новый Собственник помещения в течение 30 (тридцати) дней с момента государственной регистрации перехода права собственности обязан заключить с Управляющей компанией договор управления путём присоединения к предложенному договору в целом.

## **8. Разрешение споров.**

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании Собственников помещений либо с их уполномоченным представителем (уполномоченными представителями).

8.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон спор рассматривается в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны предъявляться сторонами в письменной форме. К претензии должны быть приложены документы, являющиеся основанием и доказательством выдвигаемых требований (протоколы осмотра, акты, платежные документы и т.д.), составленные с участием представителей сторон и/или государственных контролирующих органов. Срок ответа на выставленную претензию не должен превышать двадцать рабочих дней. Соблюдение сторонами настоящего Договора претензионного порядка обязательно.

## **9. Особые условия.**

9.1. Собственник и Управляющая компания формируют все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

9.2. При установке в многоквартирном доме общедомовых приборов учета за счет собственных или привлеченных денежных средств Управляющей компании затраты, понесенные Управляющей компанией на установку и обслуживание указанного в настоящем пункте оборудования, компенсируются Собственниками данного многоквартирного дома пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого (нежилого) помещения.

9.3. В случае, если в жилом (нежилом) помещении установлены индивидуальные приборы учета потребления той или иной услуги, начисление платы за данные услуги осуществляется на основании данных индивидуальных приборов учета; в случае, если данные приборы отсутствуют, начисления производятся по нормативу потребления, установленному в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.4. Ежегодно Управляющая компания производит сверку потребления определенного вида коммунальных услуг по

нормативу и по показателям фактического потребления. В случае выявления разницы между нормативами потребления и фактическим потреблением коммунальных услуг, исходя из показаний общедомовых приборов учета, наступают следующие правовые последствия:

- если в соответствии с показаниями приборов учета потребление коммунальных услуг меньше, чем потребление тех же услуг по нормативу потребления, то разница, выраженная в денежном эквиваленте (сумме) аккумулируется Управляющей компанией на едином счете дома по строке «текущий ремонт», если иное решение не принято общим собранием Собственников многоквартирного дома в срок до 31 марта года, следующего за отчетным.

- если в соответствии с показаниями приборов учета потребление коммунальных услуг больше, чем потребление тех же услуг по нормативу потребления, то Управляющая компания производит доначисление разницы, выраженной в денежном эквиваленте (сумме) на лицевых счетах Собственников данного многоквартирного дома.

9.5. Расчет начисления платы за тепловую энергию производится в соответствии с пунктом 3.3. настоящего Договора и на основании усредненного размера годового потребления тепловой энергии равной 1/12. Фактически выставляемый объем потребляемой тепловой энергии распределяется равными частями в течение всего календарного года независимо от времени года.

9.6. В соответствии с п.9 ст.161 ЖК РФ Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.

9.7. Все работы и услуги, в т.ч. работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, предусмотренные Договором, производятся Управляющей компанией в рамках собранных с Собственников многоквартирного дома денежных средств, а также от иных доходов, полученных от использования общего имущества многоквартирного дома.

9.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

9.9. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

Приложение №1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №4. Состав общего имущества многоквартирного дома и границы раздела балансовой и эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей компанией.

Приложение № 5. Перечень и качество коммунальных услуг.

Приложение № 6 Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

## 10. Адреса и банковские реквизиты сторон

10.1. «Управляющая компания»:	10.2. «Собственник»:
<p>ООО УКП «Березовый-1» ООО УКП «Березовый-1» ИНН 3849017602 КПП 384901001 ОГРН 1113850034814 р/сч 40702810718350024379 в Байкальском банке Сбербанка России в г. Иркутске, кор/сч. 30101810900000000607, БИК 042520607 Адрес юридический: 664019, г.Иркутск, ул.Баррикад, 60 С, офис 130 Телефон: (8-395) 755-040</p> <p>Директор _____ И.Б. Степанов М.П.</p>	<p>паспорт: серия _____ № _____ выдан _____ _____ года « _____ » _____ 20____ года Документ о праве собственности на жилое помещение (договор долевого участия): _____ серия _____ № _____ от « _____ » _____ года</p> <p>Подпись: _____</p>

**Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома**

<b>А. Аварийно-диспетчерское обслуживание</b>	
<b>1.</b> Организация услуг по диспетчерскому сопровождению принимаемых заявок населения <b>2.</b> Прочистка канализационного лежачка, стояка, выпуска. <b>3.</b> Отключение электроснабжения. <b>4.</b> Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств.	<b>5.</b> Устранение незначительных неисправностей центрального отопления и горячего водоснабжения (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, проборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоборников, компенсаторов, регулируемых кранов, вентилялей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.). <b>6.</b> Проверка исправности канализационных вытяжек. <b>7.</b> Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
<b>Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.</b>	
<b>1.</b> Укрепление водосточных труб, колен и воронок. <b>2.</b> Консервация систем центрального отопления.	<b>3.</b> Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления. <b>4.</b> Подготовка и сдача элеваторного узла, системы отопления к осенне-зимнему периоду.
<b>В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.</b>	
<b>1.</b> Утепление трубопроводов. <b>2.</b> Укрепление и ремонт парапетных ограждений. <b>7.</b> Мелкий ремонт и укрепление входных дверей в местах общего пользования.	
<b>Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.</b>	
<b>1.</b> Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах. <b>2.</b> Ревизия отсечной запорной арматуры. <b>3.</b> Уплотнение стогов на границе ответственности. <b>4.</b> Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках в местах общего пользования и по границам ответственности. <b>5.</b> Укрепление трубопроводов.	<b>6.</b> Проверка канализационных вытяжек. <b>7.</b> Мелкий ремонт изоляции трубопроводов. <b>8.</b> Устранение мелких неисправностей электропроводки по границам ответственности. <b>9.</b> Смена (исправление) штепсельных розеток, выключателей в местах общего пользования, ламп в технических помещениях.
<b>Д. Прочие работы.</b>	
<b>1.</b> Регулировка и наладка систем центрального отопления. <b>2.</b> Регулировка и наладка систем вентиляции. <b>3.</b> Промывка и опрессовка систем центрального отопления. <b>4.</b> Очистка и промывка водопроводных кранов. <b>5.</b> Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием. <b>6.</b> Удаление с крыш снега и наледей. <b>7.</b> Обеспечение температурного режима. <b>8.</b> Очистка кровли от мусора, листьев, грязи. <b>9.</b> Уборка и очистка придомовой территории.	<b>10.</b> Уборка подсобных и вспомогательных помещений. <b>11.</b> Мытье окон, уборка лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. на лестничных клетках. <b>12.</b> Удаление мусора и его вывозка. <b>13.</b> Техническое обслуживание общих коммуникаций, оборудования, технических устройств, в т.ч. приборов учета. <b>15.</b> Услуги по организации регистрационного учета граждан <b>16.</b> Услуги по ведению лицевых счетов и сбор денежных средств в части статей «Содержание», «Текущий ремонт» и «Капитальный ремонт». <b>17.</b> Освещение мест общего пользования <b>18.</b> Дезинсекция, дератизация

**Директор  
ООО УКП «Березовый-1»**

**Собственник**

\_\_\_\_\_  
**И.Б. Степанов**

\_\_\_\_\_

**Перечень работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома\***

1. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, дорожек и др., расположенных на придомовой территории дома;
2. Ремонт детских, спортивных площадок и их комплектующих частей;
3. Восстановление освещения мест общего пользования;
4. Замена труб общего пользования ГВС в квартирах;
5. Замена труб общего пользования канализации в квартирах;
6. Замена труб канализации по подвалу;
7. Замена труб общего пользования отопления в квартирах без замены отопительных приборов;
8. Замена труб розлива ГВС по подвалу;
9. Замена труб розлива отопления по подвалу;
10. Замена труб розлива ХВС по подвалу
11. Замена труб общего пользования ХВС в квартирах
12. Замена электропроводки общего пользования, ремонт элементов электрооборудования общего пользования
13. Ремонт и замена силовых кабельных общедомовых линий
14. Ремонт и замена осветительных приборов мест общего пользования и служебных помещений
15. Замена и ремонт силовых общедомовых кабельных линий
16. Замена и ремонт внутридомовых электрических сетей (включая осветительные сети служебных помещений)
17. Лабораторное проведение испытания электропроводки
18. Замена и ремонт общедомового электрооборудования согласно актов границ ответственности
19. Проверка, ремонт приборов учета электрической энергии (за исключением квартирных приборов учета) и сопутствующего к нему оборудования (трансформаторы, пускатели, модемы)
20. Остекление подъездов
21. Ремонт вентиляционных шахт
22. Восстановление водосточных труб
23. Ремонт и изготовление крыльца
24. Ремонт кровли (с частичной заменой ее элементов)
25. Ремонт оконных блоков мест общего пользования
26. Ремонт элементов отмостки
27. Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов
28. Ремонт подвальных дверей
29. Ремонт подъездного отопления
30. Ремонт подъездных дверей
31. Ремонт подъездов
32. Восстановление перил, ограждающих решеток в подъездах
33. Ремонт тепловых пунктов
34. Ремонт водомерных узлов
35. Ремонт чердачных люков
36. Ремонт электрощитовых подвальных
37. Ремонт электрощитовых подъездных до отсечных выключателей
38. Установка новых козырьков
39. Замена запорной арматуры
40. Замена (установка) задвижек
41. Ремонт запорной арматуры
42. Замена чердачных люков
43. Установка, замена, ремонт, проверка коллективных приборов учета
44. Установка и ремонт средств автоматики и регулировки на системах инженерного оборудования многоквартирного дома
45. Установка (замена) фильтров
46. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств.
47. Установка и ремонт средств технической автоматизации инженерных систем многоквартирного жилого дома
48. Установка и ремонт средств автоматического пожаротушения многоквартирного жилого дома (при наличии)

\* Данный перечень работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома выполняется управляющей компанией при наличии денежных средств по статье «Текущий ремонт», исходя из технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

**Директор**  
**ООО УКП «Березовый-1»**

**Собственник**

\_\_\_\_\_ **И.Б. Степанов**



**Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома**

№ п/п	Группы жилищного фонда с учетом качества жилья	Содержание за 1м <sup>2</sup> , руб.	Текущий ремонт за 1м <sup>2</sup> , руб.
		общей S жилого помещения	общей S жилого помещения
1	Капитальные жилые дома панельные или блочные, имеющие все виды благоустройства без лифта и мусоропровода		

**Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома**

Наименование работ (услуг) по содержанию	Периодичность
Вывоз твердо-бытовых отходов	ежедневно
Аварийная служба	круглосуточно
Уборка лестничных клеток	1 дн/нед.
Уборка придомовой территории	6 дн/нед.
Освещение мест общего пользования	ежедневно
Обслуживание электросетей	5 дн/нед.
Дезинсекция и дератизация	1 раз в год
Услуги охраны тепловых узлов	круглосуточно
Паспортно-регистрационная служба	5 дн/нед. *
Расходы по управлению многоквартирным домом	
Ремонт и содержание инженерного оборудования и конструктивных элементов дома	5 дн/нед.

\*при наличии паспортного стола

Директор  
ООО УПК «Березовый-1»

Собственник

\_\_\_\_\_ И.Б. Степанов

\_\_\_\_\_

**Состав общего имущества многоквартирного дома и границы раздела балансовой и эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей компанией.**

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества (или) с перерывами, превышающими установленные по продолжительности» в состав общего имущества 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств Собственников помещений: встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное 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 малых форм, озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, находящиеся в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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 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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с [пунктом 8](#) Правил, до входных соединительных клемм автоматических выключателей, запитывающих жилые помещения, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

**Директор**  
**ООО УПК «Березовый-1»**

**Собственник**

\_\_\_\_\_  
**И.Б. Степанов**

## Перечень и качество коммунальных услуг

### Отопление и горячая вода

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местного самоуправления. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12°C до нормативной; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 до 10°C, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона при условии утепления квартиры должна быть не ниже +18°C, а в угловых комнатах - не ниже +20°C. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C.

Давление во внутридомовой системе отопления с чугунными радиаторами

- не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 0,1 МПа (1 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.

Горячая вода поставляется круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ - в соответствии с требованиями законодательства.

Температура горячей воды должна быть не менее 60°C - для открытых систем центрального теплоснабжения, не менее 50°C - для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75°C - для любых систем теплоснабжения.

Допустимое отклонение температуры горячей воды в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5°C; в дневное время (с 6.00 до

23.00 часов) - не более чем на 3°C.

Поставщик тепла и горячей воды: Иркутское отделение ООО "Иркутская Энергосбытовая компания", адрес: г. Иркутск, ул. Байкальская, 259.

### Холодная вода и водоотведение

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,06 МПа (0,6 кгс/кв. см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии).

Поставщик холодной воды и ответственный за транспортировку сточной жидкости: МУП ПУ ВКХ г. Иркутска

Адрес: г. Шелехов, адрес: 666034, Иркутская область, г. Шелехов, Култукский тракт

### Электроэнергия

Электроэнергия поставляется круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими федеральными стандартами: напряжением 220 В, частотой переменного тока 50 Гц. Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается.

Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания.

Поставщик электроэнергии: ООО «Иркутская Энергосбытовая компания»

Адрес: г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 257

**Директор**  
**ООО УПК «Березовый-1»**

**Собственник**

\_\_\_\_\_ **И.Б. Степанов**

### Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

Граница ответственности проходит по внутренним поверхностям стен квартиры, без отделки, без дверных и оконных заполнений; оконные и дверные блоки относятся к имуществу Собственника помещения.

По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

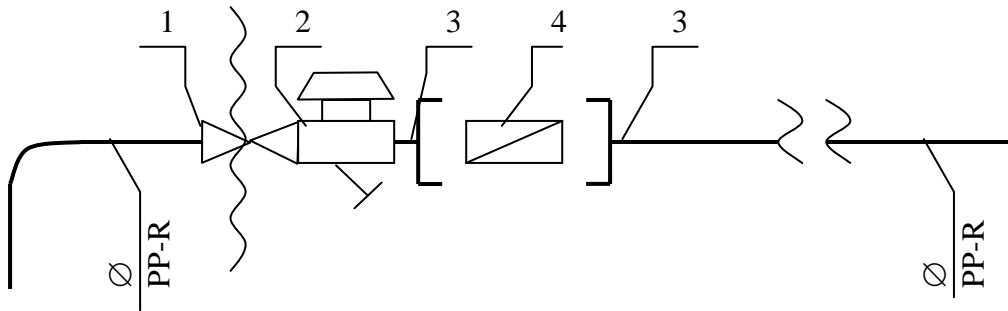
На системах отопления горячего и холодного водоснабжения - до отсекающей арматуры (входной патрубков первого вентиля) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;

На системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

На системе электроснабжения – выводные контакты первого коммутационного аппарата, через который запитывается жилое помещение, при отсутствии коммутационного аппарата – вводные клеммы прибора учета электрической энергии. Прибор учета электрической энергии не принадлежит к общему имуществу.

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

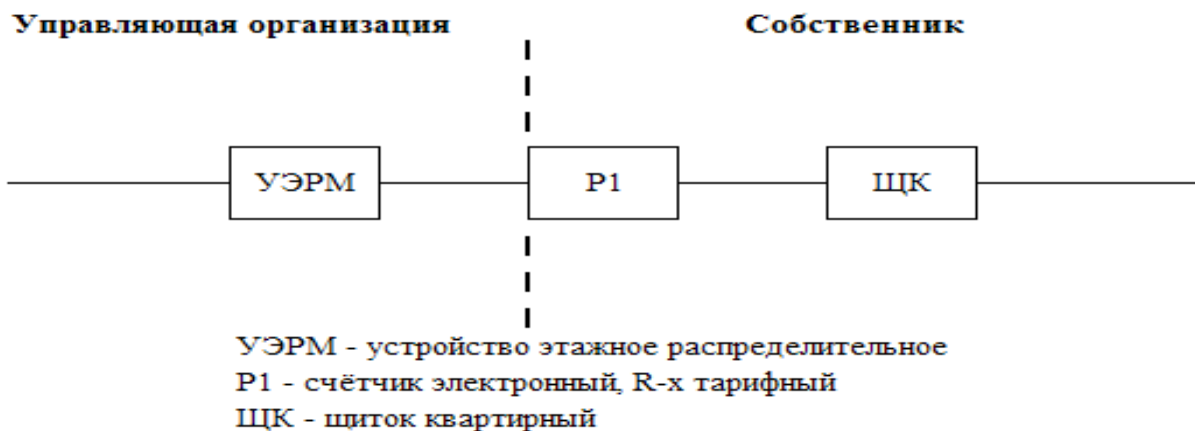
Схема



1. Шаровой кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик СГИ Ду

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

**Директор**  
**ООО УПК «Березовый-1»**

**Собственник**

\_\_\_\_\_ **И.Б. Степанов**

