

**ДОГОВОР  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**по адресу: г. Златоуст, пр.Мира, дом №20**

г. Златоуст

«01» 02 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Комитет городского хозяйства», в лице директора Трубина Александра Павловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома (Приложение № 1), именуемые в дальнейшем «Собственник», действующие от своего имени, заключили Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, пр.Мира, дом №20, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая компания - организация, уполномоченная Собственником многоквартирного дома на организацию управления многоквартирным домом.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по ремонту, содержанию жилья, тепло-, водоснабжению, водоотведению. В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени, по поручению и за счет Собственника.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данных домах, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирных домов к придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на многоквартирный жилой дом.

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.7. Органом управления многоквартирным домом является Общее собрание Собственников помещений, которое принимает решения находящиеся в его компетенции.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Жилищном Кодексе Российской Федерации порядке по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Собственник поручает, а «Управляющая компания» обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным жилым домом (состав и характеристики общего имущества определены в Приложении № 5 к настоящему Договору) и обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным Пользователям, на законных основаниях пользующимся помещением(ями) Собственника, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги «Управляющей компании» в порядке, установленном настоящим Договором.

2.3. Обеспечение Собственника и проживающих с ним лиц жилищными и коммунальными услугами производится в соответствии с уровнем благоустройства и технического состояния жилого помещения и жилого дома, указанного в Паспорте жилого помещения, прилагаемом к настоящему договору.

4. Стороны при исполнении обязательств, указанных в настоящем договоре, руководствуются Жилищным кодексом РФ, нормативно-правовыми актами РФ, Челябинской области и Златоустовского городского округа.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ «УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ»

#### Обязанности «Управляющей компании»:

- 3.1. Обеспечивать контроль за предоставлением Собственнику и проживающим с ним лицам услуг и работ, в соответствии с нормативно-правовыми актами, по управлению, содержанию и текущему ремонту (Приложение № 2) общего имущества в многоквартирном доме, оплату за которые производить за счет средств Собственника и представлять от имени Собственника в разбирательствах, касающихся качества предоставляемых услуг.
- 3.2. Организовывать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке Собственнику жилищных и коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.
- 3.3. Обеспечивать контроль за своевременным проведением обходов и осмотров жилого помещения сотрудниками жилищно-эксплуатационной организации, во время которых производить работы по устранению мелких повреждений внутриквартирного санитарно-технического оборудования. Во время осуществления общих осмотров, проводимых два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона), обеспечить со стороны жилищных организаций проведение инструктажа Собственника и проживающих с ним лиц о порядке содержания жилого помещения, эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности.
- 3.4. Обеспечивать контроль за производством работ, не включаемых в регламентируемый состав работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, по заявлениям Собственников, а также при принятии решения Собранием собственников о передаче в пользование общего имущества (в т.ч. установка рекламных конструкций на фасадах домов и т.д.) по дополнительному соглашению и за дополнительную плату.
- 3.5. Обеспечить круглосуточную работу аварийных диспетчерских служб по аварийному обслуживанию жилого дома, его инженерного оборудования.
- 3.6. Уведомлять Собственников о ремонте мест общего пользования жилого дома за неделю, об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей жилого дома - не менее чем, за сутки.
- 3.7. Уведомлять Собственников о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества жилого дома и последствий, связанных с непринятием решений о проведении капитального ремонта.
- 3.8. Уведомлять Собственников о вынесении предписаний надзорных органов о необходимости устранения нарушений и последствий связанных с непринятием решений об устранении недостатков.
- 3.9. Обеспечивать контроль за проведенным капитальным внутриквартирным ремонтом санитарно-технического оборудования, капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме Собственника согласно требованиям нормативно-правовых актов за счёт дополнительно собираемых средств собственников.
- 3.10. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.
- 3.11. Производить начисление оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги, обеспечение которыми предусмотрено настоящим договором, в соответствии с нормативно-правовыми документами. Собственнику и проживающим с ним лицам - в соответствии с показаниями внутриквартирных приборов учета, а при их отсутствии - по нормативам потребления услуг.
- 3.12. Составлять документы (акты) по перерасчету и производить перерасчет за неполное или некачественное предоставление коммунальных услуг.
- 3.13. По запросу общего собрания собственников либо уполномоченного собранием собственника предоставлять собственникам жилых помещений многоквартирного дома в течение первого квартала текущего года отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год.
- 3.13.1. Представить обеспечение исполнения обязательств по Договору в размере 161 156,15 рублей в виде страхования ответственности управляющей организации, безотзывной банковской гарантии или залога депозита. Гарантировать ежемесячное возобновление обеспечения исполнения обязательств, в случае его реализации.

#### «Управляющая компания» вправе:

- 3.14. Требовать от Собственника соблюдения требований нормативных правовых актов Российской Федерации, Челябинской области и Златоустовского городского округа, регулирующих отношения «Управляющей компании» и Собственника, а также устанавливающих Правила проживания в жилом помещении, Правила использования жилого помещения. Правила пользования коммунальными услугами и других нормативных актов.
- 3.15. Предупреждать Собственника о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов соседей.
- 3.16. Осуществлять контроль и в установленном порядке с предварительным уведомлением Собственника производить осмотр жилого помещения, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, с целью проверки их состояния и определения необходимости проведения текущего и капитального ремонта.
- 3.17. Получать плату за жилое помещение, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.
- 3.18. Производить перерасчет стоимости и оплаты услуг в случае изменения в установленном порядке тарифов на их оплату.
- 3.19. Предупреждать о прекращении предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, в случае неисполнения Собственником своих обязанностей по их оплате более чем 6 месяцев, после чего приостановить исполнение договора до полного погашения задолженности.

20. В случае выявления факта проживания в жилом помещении большего количества лиц, чем зарегистрировано, производить начисление оплаты за предоставленные жилищные и коммунальные услуги на количество лиц, фактически проживающих.

3.21. При отсутствии Собственника и членов его семьи во время возникновения аварийной ситуации (прорыв водопровода, отопления, затопления стоками) входить в жилое помещение в присутствии должностных лиц и свидетелей.

3.22. Требовать от Собственника оплаты за жилищные и коммунальные услуги, в т.ч. в судебном порядке, а также возмещения в полном объеме всех расходов в связи с неисполнением обязательств по оплате жилищных и коммунальных услуг, с причинением ущерба третьим лицам.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

##### Обязанности Собственника:

4.1. Ежемесячно производить оплату на расчетный счет, указанный «Управляющей компанией», за жилищные и коммунальные услуги, получаемые непосредственно от жилищно-эксплуатационных и ресурсоснабжающих организаций в порядке, указанном в разделе 5 настоящего Договора.

4.2. Соблюдать правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, в том числе:

4.2.1. использовать жилое помещение в соответствии с его назначением и только для проживания граждан;

4.2.2. бережно относиться к помещению, санитарно - техническому оборудованию, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в жилом помещении немедленно принимать возможные меры по их устранению, а в необходимых случаях сообщать о них обслуживающей организации, «Управляющей компании» или в соответствующую аварийную службу;

4.2.3. обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, а именно:

осуществлять за свой счёт своевременные текущие ремонтные работы, обеспечивающие удовлетворительное санитарно-техническое состояние помещения, не реже 1 раза в пять лет: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт и замена внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения);

своевременное устранять повреждения санитарного оборудования и приборов;

не допускать повреждения электропроводки как внутри жилого помещения, так и в местах общего пользования;

не допускать повреждений, разрушений систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, мусоропроводов;

соблюдать чистоту и порядок в кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования;

не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, которые могут засорять трубы, колодцы, решетки или отлагаться на стенках трубопроводов и иного оборудования систем канализации, образовывать в канализационных сетях и сооружениях пожаровзрывоопасные и токсичные газопаровоздушные смеси;

выкидывать мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

не допускать повреждения строительных конструкций жилого дома.

4.2.4. экономно расходовать воду, тепловую энергию и другие коммунальные услуги:

не допускать утечки воды по причине технических неполадок либо халатности;

ежегодно к началу отопительного сезона за свой счет производить утепление оконных и дверных проемов для обеспечения сохранности тепла;

не допускать слив теплоносителя из систем и приборов отопления и (или) его использование на бытовые нужды.

4.2.5. обеспечивать беспрепятственный доступ в занимаемое помещение, при наличии удостоверения установленного образца, сотрудников «Управляющей компании» и обслуживающей организации для:

- проведения плановых осмотров;

- планового и аварийного ремонтов водопроводных, канализационных, тепловых сетей;

- установления пломб, перекрытия систем водоснабжения, отопления в случае не внесения платы за жилье и коммунальные услуги в течение шести месяцев;

- выявления и активирования факта нарушений правил пользования системами водоснабжения и отопления.

4.2.6. при отсутствии в жилом помещении более 3-х дней оповестить «Управляющую компанию» о системах доступа в жилые помещения на случай возникновения аварийной ситуации.

4.2.7. не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку санитарно-технического и иного оборудования либо установку дополнительного оборудования без согласования с «Управляющей компанией» в установленном действующим законодательством порядке.

4.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, при топке печей и кухонных очагов, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

4.4. Соблюдать правила общежития, не допускать выполнения в жилом доме работ или совершения действий, приводящих к порче помещений, нарушению конструктивных элементов здания либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания в других жилых помещениях. Содержать животных при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил.

4.5. Пользоваться телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами лишь при условии их громкости, не нарушающей покоя жильцов дома, с 22.00 до 6.00 часов.

4.6. Не устанавливать и не использовать электрические приборы и машины мощностью, превышающей технологические воз-

ложности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без письменного разрешения «Управляющей компании».

4.6. При наличии приборов учета воды в срок с 10 до 25 числа ежемесячно в письменной форме передавать данные счетчиков по расходу воды на конец месяца в ООО «БЦН» расположенное по адресу: г. Златоуст, ул. Дворцовая, д.4, либо по телефону: 66-54-88; 66-54-77.

4.7. В случае увеличения числа проживающих в жилом помещении сообщить «Управляющей компании» о количественном изменении проживающих в течение семи дней с момента регистрации вновь прибывших по месту жительства или временного пребывания в установленном порядке.

4.8. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником в жилом помещении с условиями Договора. Соблюдать обязанности, предусмотренные настоящим договором, и обеспечивать их соблюдение проживающими в помещении лицами.

4.10. Подавать заявки на устранение аварийных неисправностей инженерного оборудования диспетчеру обслуживающей организации либо диспетчеру аварийных служб города.

4.11. Принимать решение на общем собрании собственников о проведении капитального ремонта, а также работ по устранению нарушений, указанных в предписании надзорных органов, и нести расходы по вышеуказанным обязанностям в соответствии с действующим законодательством.

**Собственник вправе:**

4.13. Требовать получение жилищно-коммунальных услуг установленного качества, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.

4.14. Требовать устранения в установленном порядке недостатков в предоставлении услуг.

4.15. Требовать снижения в установленном порядке платы за неполное или некачественное предоставление жилищно-коммунальных услуг в связи со снижением объема и (или) качества их предоставления, в том числе вызванного перерывами предоставления сверх предусмотренных Договором сроков.

Расчет суммы, уменьшающей оплату за очередной месяц в связи с некачественным предоставлением услуг за прошедшие месяцы, производится при наличии акта, который составляется представителем «Управляющей компании», Собственником, представителем исполнителя услуг.

4.15.1. На обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией Собственнику, средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу Собственника. Собственник, в пользу которого предоставлено обеспечение исполнения обязательств по Договору, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств такого обеспечения.

4.16. В случае временного отсутствия граждан, зарегистрированных в жилом помещении, требовать в установленном порядке от «Управляющей компании» перерасчета платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

4.17. Пользоваться льготами по оплате жилищно-коммунальных услуг в случае наличия прав в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами органов городского самоуправления, а также получать в установленном порядке компенсации (субсидии) по оплате жилищно-коммунальных услуг.

4.18. Принимать решение на общем собрании собственников об изменении перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и изменений размера платы по вышеуказанным работам с учетом положений «Управляющей компании».

## **5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ**

5.1. Цена настоящего Договора определяется: 1) размером платы за содержание и ремонт общего имущества, включающей в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом; 2) размером платы за коммунальные услуги.

5.2. «Собственник» производит платежи за оказанные ему жилищные и коммунальные услуги до 10-го числа месяца, следующего за месяцем потребления на расчетный счет, указываемый «Управляющей компанией», на основании счета-квитанции (счета), предъявляемой «Управляющей компанией» путем почтовой или иной рассылки.

Размер платы за жилищные и коммунальные услуги определяется с учетом общей площади занимаемого жилого помещения, количественных и качественных характеристик жилого дома, численности проживающих в данном жилом помещении, нормативов потребления коммунальных услуг или показаний приборов учета (при их наличии).

Тарифы на жилищно-коммунальные услуги устанавливаются органами местного самоуправления Златоустовского городского округа; тарифы на коммунальные услуги устанавливаются Министерством тарифного регулирования и энергетики Челябинской области.

5.3. В случае, если в жилом помещении никто не зарегистрирован в установленном порядке, но фактически проживает, оплата за отопление, содержание и ремонт жилья, уборку мест общего пользования и придомовой территории, горячее водоснабжение (ГВС), холодное водоснабжение (ХВС) и водоотведение производится по нормативам потребления и тарифам из расчета на одного человека или в соответствии с показаниями приборов учета по ХВС и ГВС.

Факт проживания устанавливается комиссионно, с участием представителей обслуживающих организаций, «Управляющей компании», Собственника, старшего дома либо иных жителей дома.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с фактически предоставляемыми коммунальными услугами составляет 14,05 руб./м<sup>2</sup> в месяц, оплата которых осуществляется независимо от факта проживания.

5.5. Сумма, указанная в квитанции (в счете для организаций) на оплату, складывается из текущих платежей за предоставленные жилищные и коммунальные услуги, включающей в себя плату за управление, задолженности Собственника на момент выписки счета-извещения, суммы, доначисленной в связи с повышением тарифа на услуги, штрафных санкции, пени, а также суммы перерасчета за некачественное предоставление услуг, уменьшающей общую сумму платежей.

5.6. Сумма текущих платежей определяется с учетом предоставляемых льгот Собственнику и лицам, проживающим с ним.

## 6. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

6.1. «Управляющая компания» освобождается от ответственности за полное или частичное невыполнение своих обязательств по причине форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы), а также за действия Собственника при их возникновении.

6.2. Под форс-мажорными обстоятельствами понимается следующее:

- ураганы, наводнения, землетрясения и другие стихийные бедствия;
- военные и террористические действия, а также другие чрезвычайные обстоятельства.

6.3. В случае возникновения чрезвычайных ситуаций ресурсоснабжающие организации могут прекратить или ограничить отпуск ресурса и прием сточных вод без предварительного уведомления «Управляющей компании» и Собственника.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. При нарушении условий настоящего договора стороны несут предусмотренную действующим законодательством ответственность, а также возмещают другой стороне причиненные убытки в установленном порядке.

7.2. В случае несвоевременного внесения платы за жилищные и коммунальные услуги Собственник уплачивает пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7.3. В случае обнаружения факта утечки, потерь и нерационального использования энергоресурсов по вине Собственника, он несет ответственность за оплату фактически потребленного ресурса, а также уплачивает штраф в размере 30% от суммы доначисленной в счет оплаты за ресурс. Штраф налагается на основании акта, составленного в двух экземплярах представителем «Управляющей компании», или обслуживающей организацией в присутствии Собственника либо лиц, проживающих с ним. В случае, если Собственник либо лица, проживающие с ним, отказываются от подписания акта, он считается действительным с отметкой «от подписи отказался».

7.4. Ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, установленных для квартир (комнат), возлагается на Собственника. В случае, если будет установлена соответствующими органами вина Собственника в возникновении пожара, то он возмещает ущерб, причиненный в результате пожара общему имуществу дома, другим нанимателям и собственникам жилых и нежилых помещений, в размере, установленном в добровольном порядке, или судом.

7.5. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.6. Управляющая компания освобождается от ответственности за некачественное предоставление жилищных и коммунальных услуг, а также за нарушение сроков оказания услуг, если это явилось следствием непреодолимой силы, действия либо бездействия Собственника или третьих лиц, в том числе непринятие решений собственниками по вопросам проведения работ по капитальному ремонту и устранения нарушений изложенных, в предписаниях надзорных органов.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Лица, проживающие совместно с Собственником, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора.

8.2. В случае если отопление, ГВС, ХВС, газ, электроснабжение отсутствуют во всех квартирах дома (подъезда, группы домов), инициатором составления акта об отсутствии услуг может выступать «Управляющая компания».

8.3. По инициативе ресурсоснабжающих и жилищно-эксплуатационных организаций предоставление (оказание) услуг может быть прекращено без предварительного уведомления Собственника в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению или ликвидации аварии, при угрозе жизни и безопасности людей.

Время прекращения, отсутствия или уменьшения поставки услуги должно быть отмечено в журнале диспетчерской службы по заявлению жителей, и составлен соответствующий акт. Акт составляется представителем «Управляющей компании», председателем совета домаи представителем ресурсоснабжающего предприятия.

8.4. В случае, если отопление, ГВС, ХВС, газ, электроснабжение отсутствуют в данном помещении более суток, то Собственник (наниматель) или лицо, проживающее с ним, подает заявку «Управляющей компании» или непосредственно в жилищно-эксплуатационную или ресурсоснабжающую организацию, в т.ч. устно по телефону. В случае, если по данному факту некачественного предоставления услуг Собственник требует уменьшения оплаты за услуги, то совместно с представителями «Управляющей компании» и ресурсоснабжающей организацией составляется акт по форме, указанной в (Приложении № 4), являющийся основанием для перерасчета.

8.5. «Управляющая компания» обязана гарантировать прием заявок и оформление актов в течение ближайшего рабочего дня.

8.6. В случае поступления жалоб на низкую температуру воздуха в квартирах в акте указываются: выполнение мероприятий по

тепленню оконных и дверных заполнений, а также отсутствие либо наличие загромаждений у нагревательных приборов.

8.7. Температура воздуха в жилом помещении и температура воды замеряется с участием представителя ресурсоснабжающей организации.

Внутренняя температура воздуха замеряется на внутренней стене помещения на расстоянии не менее одного метра от наружной стены и 1,5 метров от пола. Температура ГВС замеряется в зоне водоразбора.

8.8. В случае смены обслуживающей организации «Управляющая компания» уведомляет об этом Собственника с указанием реквизитов новой жилищно-эксплуатационной организации.

### 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Изменения и дополнения в настоящий договор допускаются по согласованию сторон и оформляются дополнительным письменным соглашением за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

9.2. Договор подлежит изменению в случае принятия законов или нормативных актов, устанавливающих для сторон правила, иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

9.3. В случае смерти лица, с которым заключен настоящий Договор, или потери им права собственности на жилое помещение Собственника, настоящий Договор подлежит расторжению наряду с заключением договора с лицом (лицами), у которого появляется право собственности на данное жилое помещение в силу закона, завешания, покупки после регистрации данного права в установленном порядке.

9.4. Все споры и разногласия между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним разрешаются путем переговоров между сторонами.

9.5. Все возникшие претензии по Договору должны быть рассмотрены сторонами в течение 30 дней с момента получения претензии (кроме аварийных случаев).

9.6. В случае невозможности достижения согласия между сторонами путем переговоров спор разрешается в административном либо судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

9.7. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

9.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по экземпляру которого хранится у каждой из сторон.

9.9. Договор заключается на три года и вступает в силу с момента его подписания сторонами. Если за один месяц до истечения срока действия настоящего договора ни одна из сторон не заявит о заключении нового договора или прекращении договорных отношений, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

9.10. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9.11. Все перечисленные в договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

Приложение № 1 Список собственников с указанием Ф.И.О., номера квартиры (помещения), документа, удостоверяющего право собственности.

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

Приложение № 3 Перечень коммунальных услуг.

Приложение № 4 Акт обследования жилого помещения по недопоставке коммунальных услуг.

Приложение № 5 Состав и характеристики общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

### АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая компания:

Собственник помещений многоквартирного дома:

Управляющая компания:

Список жилых помещений с указанием № квартиры (помещения), общая площадь квартиры (помещения), Ф.И.О. собственников, документа, удостоверяющего право собственности, в приложении № 1 к договору управления многоквартирным домом

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Комитет городского хозяйства»  
456209, Челябинская область, г.Златоуст,  
ул. Шоссейная, д.1  
Тел.(факс)66-66-69  
ОГРН 1147404000413  
ИНН/КПП 7404063506/740401001

Директор ООО УК «КГХ»

/Трубин А.П./



*С.А. Зыкова*  
*на основании*  
*доверенности № МС-3284*  
*от 21.08.2015г.*

Собственники помещений в многоквартирном доме

Характеристика дома \_\_\_\_\_  
(адрес, количество этажей)

\_\_\_\_\_  
(ф.и.о., документ, удостоверяющий право собственности, доля в праве)

\_\_\_\_\_, помещение состоит из \_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м  
характеристика помещения (квартира, комната)

(подпись)

\_\_\_\_\_  
(ф.и.о., документ, удостоверяющий право собственности, доля в праве)

\_\_\_\_\_, помещение состоит из \_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м  
характеристика помещения (квартира, комната)

(подпись)

\_\_\_\_\_  
(ф.и.о., документ, удостоверяющий право собственности, доля в праве)

\_\_\_\_\_, помещение состоит из \_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м  
характеристика помещения (квартира, комната)

(подпись)

\_\_\_\_\_  
(ф.и.о., документ, удостоверяющий право собственности, доля в праве)

\_\_\_\_\_, помещение состоит из \_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м  
характеристика помещения (квартира, комната)

(подпись)

\_\_\_\_\_  
(ф.и.о., документ, удостоверяющий право собственности, доля в праве)

\_\_\_\_\_, помещение состоит из \_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м  
характеристика помещения (квартира, комната)

(подпись)

\_\_\_\_\_  
(ф.и.о., документ, удостоверяющий право собственности, доля в праве)

\_\_\_\_\_, помещение состоит из \_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м  
характеристика помещения (квартира, комната)

(подпись)

\_\_\_\_\_  
(ф.и.о., документ, удостоверяющий право собственности, доля в праве)

\_\_\_\_\_, помещение состоит из \_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м  
характеристика помещения (квартира, комната)

(подпись)

\_\_\_\_\_  
(ф.и.о., документ, удостоверяющий право собственности, доля в праве)

\_\_\_\_\_, помещение состоит из \_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м  
характеристика помещения (квартира, комната)

(подпись)

\_\_\_\_\_  
(ф.и.о., документ, удостоверяющий право собственности, доля в праве)

\_\_\_\_\_, помещение состоит из \_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м  
характеристика помещения (квартира, комната)

(подпись)





**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ  
ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА  
(в том числе дополнительные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества,  
заявленные Управляющей компанией на конкурсе)**

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов
1. Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов, проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности
2. Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности
3. Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей
4. Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств. В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение
5. Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока. При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
6. Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи
7. Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами
8. Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений
10. Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
11. Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней
12. Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)
13. Проверка кровли на отсутствие протечек
14. Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)
15. Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами
11. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме
16. Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.
17. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)
18. Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем
19. Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации

20. Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации
21. Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
22. Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме
23. Удаление воздуха из системы отопления
24. Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки
25. Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования
- III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме
26. Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов
27. Мытье окон
28. Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме
29. Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см
30. Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см
31. Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)
32. Очистка придомовой территории от наледи и льда
33. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд
34. Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома
35. Прочистка ливневой канализации
36. Уборка и выкашивание газонов
37. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка
38. Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров
39. Оказание услуг и выполнение работ по управлению
40. Влажная протирка дверей
41. Влажная протирка приборов (радиаторов) отопительных
42. Влажная протирка плафонов
43. Влажная протирка почтовых ящиков
44. Разборка вентилей, задвижек, затворов, клапанов обратных, кранов проходных на трубопроводах из стальных труб диаметром до 50 мм
45. Установка вентилей, задвижек, затворов, клапанов обратных, кранов проходных на трубопроводах из стальных труб диаметром до 50 мм
46. Смена сгонов у трубопроводов диаметром до 50 мм

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

(нужное указать)

1. Холодное водоснабжение
2. Горячее водоснабжение
3. Водоотведение (канализация)
4. Отопление
5. Газоснабжение
6. Электроснабжение

Приложение 4 к договору управления многоквартирным домом

АКТ

обследования жилого помещения по недопоставке коммунальных услуг

Комиссия в составе:

-представитель обслуживающего предприятия \_\_\_\_\_  
(должность, ф.и.о.)

-инженер управляющей компании \_\_\_\_\_  
(должность, ф.и.о.)

-представитель поставщика услуг \_\_\_\_\_  
(должность, ф.и.о.)

Собственник помещения (номер квартиры, ф.и.о.) \_\_\_\_\_

Составили настоящий акт о том, что по адресу: \_\_\_\_\_

в период с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_  
(дата, час) (дата, час)

отсутствовали \_\_\_\_\_  
(название коммунальной услуги)

Акт составлен для перерасчета за коммунальные услуги

Члены комиссии:

Представитель обслуживающей организации \_\_\_\_\_

Инженер управляющей компании \_\_\_\_\_

Представитель поставщика услуг \_\_\_\_\_

Состав и характеристики  
общего имущества собственников помещений  
в многоквартирном доме

1. Общие сведения о многоквартирном доме (лот №16)

1. Адрес многоквартирного дома г. Златоуст, пр.Мира, д.20
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии). Учетный номер объекта -
3. Серия, тип постройки жилой дом
4. Год постройки 1958
5. Степень износа по данным государственного технического учета -
6. Степень фактического износа – 54%
7. Год последнего капитального ремонта -
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей 4
10. Наличие подвала есть
11. Наличие цокольного этажа -
12. Наличие мансарды -
13. Наличие мезонина -
14. Количество квартир 58
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества -
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания -
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) -
18. Строительный объем - куб.м.
19. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 3 892,60 кв.м
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 2 808,60 кв.м.
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 389,26 кв.м.
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 694,74 кв.м.
20. Количество лестниц – 5 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) - кв.м
22. Уборочная площадь общих коридоров - кв.м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) - кв.м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома -
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) – 74:25:0308205:27

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование элемента общего имущества	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундаменты	Бетонный	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные оштукатуренные	удовлетворительное
3. Перегородки	Кирпичные	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные		удовлетворительное
5. Крыша	Скатная шиферная	удовлетворительное
6. Полы		удовлетворительное
7. Проемы окна двери		удовлетворительное
8. Отделка внутренняя наружная	простая штукатурка	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		удовлетворительное
ванны напольные	От центрального источника с ваннами	
электроплиты	-	
телефонные сети и оборудование	Скрытая проводка	
сети проводного радиовещания	-	
сигнализация	-	
мусоропровод лифт	-	
вентиляция	Естественная по каналам	
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для		удовлетворительное

предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	Скрытая проводка	
холодное водоснабжение	От городской сети	
горячее водоснабжение	От центрального источника с ванными	
водоотведение		
газоснабжение	есть	
отопление (от внешних котельных)	центральное	
отопление (от домовой котельной)	-	
печи	-	
калориферы	-	
АГВ		
(другое)		
11. Крыльца		