

г. Ухта, Республика Коми

"01" марта 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью "Ухтинская управляющая компания", именуемая в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Сапожникова Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, и гражданин(ка) _____ паспортсерии _____ № _____ выдан(когда) _____ (кем) _____ код подразделения _____, собственник жилого помещения-квартиры № _____ (части квартиры, комнаты в коммунальной квартире) в многоквартирном доме по адресу: _____ д. _____ (далее по тексту – жилой дом), действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности № _____ от _____ выданном _____ именуемый в дальнейшем "Собственник", именуемые в дальнейшем совместно "Стороны", заключили настоящий договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

- 1.1. Целью договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. **Собственник** - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке. 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.
- 2.2. **Управляющая компания** - организация, уполномоченная **Общим собранием Собственников** многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению жилищных и коммунальных услуг.
- 2.3. **Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению. В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.
- 2.4. **Коммунальные услуги** – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.
- 2.5. **Общее имущество в многоквартирном доме** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, 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 многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение № _____ от _____
- 2.6. **Содержание общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т. д. включает:
- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта;
 - содержание придомовой территории
 - вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
 - техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
 - содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
 - обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета (при их наличии в составе общего имущества), а также технических помещений многоквартирного дома.
- 2.7. **Текущий ремонт многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
 - текущий ремонт технических устройств (лифтов).
- 2.8. **Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений.** В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая компания.
- 2.9. 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.
- 2.10. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 3.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, 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.
- 3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим договором.
- 3.3. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется осуществлять сбор платежей за коммунальные услуги (если иное не предусмотрено решением общего собрания) предоставляемые Собственнику поставщиками коммунальных ресурсов.
- 3.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:
- 3.4.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.
- 3.4.2. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий.
- 3.4.3. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов (обследований) отдельных элементов и помещений дома:
- устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.);
 - устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.);
 - проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
 - проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов;
 - организация технического обслуживания систем ограничения доступа.
- 3.4.4. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
- ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем центрального отопления;
 - восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
 - утепление чердачных перекрытий;
 - остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
 - замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в местах общего пользования и во вспомогательных помещениях;
 - ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
 - ремонт труб наружного и внутреннего водостоков;
 - устранение причин подтапливания подвальных помещений.
- 3.4.5. Санитарное содержание придомовых территорий:
- 3.4.5.1. Уборка в зимний период:
- подметание свежеснеженного снега - 1 раз в сутки;
 - посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
 - подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
 - уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки.
- 3.4.5.2. Уборка в теплый период:
- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
 - уборка газонов - 1 раз в сутки;
 - выкашивание газонов - 1 раз в сезон;
 - уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
 - подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- 3.5. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.
- 3.6. Санитарное содержание лестничных клеток:
- а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:
 - нижних трех этажей - 6 дней в неделю;
 - выше третьего этажа - 2 раза в неделю;
 - б) мытье лестничных площадок и маршей - 1 раз в месяц;
 - в) мытье окон - 1 раза в год;
 - г) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;
 - д) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

- 3.7. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования производится в соответствии с утвержденным планом. Перечень видов работ по текущему ремонту приведен в п. 3.4.
- 3.8. Перечень работ и услуг, указанных в п. 3.4. договора, может быть изменен решением Управляющей компании в соответствии с изменениями действующего законодательства.
- 3.9. Перечень коммунальных и жилищных услуг, предоставление которых обеспечивает Управляющая компания:
- горячее водоснабжение;
 - электроснабжение;
 - отопление
 - вывоз твердых бытовых отходов.
 - обслуживание домофона
 - обслуживание лифта
- 3.10. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):
- установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;
 - наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;
 - ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;
 - ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая компания обязуется:

- 4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.
- 4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.
- 4.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.
- 4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения договора.
- 4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
- 4.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 4.1.6.1. Устанавливать предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования:

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода	5 суток
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей складкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек:	
В зимнее время	1 сутки
В летнее время	3 суток
ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ (ВХОДНЫЕ ДВЕРИ В ПОДЪЕЗДАХ)	
Внутренняя и наружная отделка	

Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений с фитингами, арматурой и приборами водопровода, горячего водоснабжения, центрального отопления.	Немедленно
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

Примечание:

– Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

- 4.1.6.2. Периодичность проведения работ определяется общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.
- 4.1.6.3. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему договору за подписью обеих Сторон.
- 4.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.
- 4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома, телефон круглосуточной диспетчерской службы **79-46-47**.
- 4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и иных пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2 и 7.3 договора.
- 4.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора путем размещения соответствующей информации на официальном сайте предприятия <http://www.dcu-ukhta.ru> или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.
- 4.1.11. Производить начисление платежей, установленных в пункте 5.1 договора, обеспечивая выставление квитанций на оплату в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 4.1.12. Производить сбор установленных в пункте 5.1 договора платежей.
- 4.1.13. Рассматривать все претензии Собственника и иных пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
- 4.1.14. Обеспечить Собственника и иных пользователей информацией о телефонах аварийных служб.
- 4.1.15. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.
- 4.1.16. По требованию собственника и иных пользователей выдавать необходимые справки установленного образца.
- 4.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления его в силу.
- 4.1.18. Представлять отчет общему собранию собственников помещений о выполнении договора за год в течение первого квартала следующего года.
- 4.1.19. При оказании собственнику услуг по текущему и капитальному ремонту руководствоваться "Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий" (ВСН 58-88р) и другой нормативно-технической документацией.
- 4.1.20. Для, принятия решений на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, вносить на рассмотрение общего собрания предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроках начала капитального ремонта, о сроках возмещения расходов и других предложениях связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.2. Управляющая компания вправе:

- 4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 4.2.2. По согласованию с Собственником организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
- 4.2.3. В случае непредставления Собственником или иным пользователями до 25 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием средних значений за предыдущие 3 месяца.
- 4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- 4.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

- 4.2.6. Прекращать предоставление услуг по договору в случае просрочки Собственником или иным пользователем оплаты оказанных услуг более 6 (шести) месяцев или нарушения иных требований раздела 5 договора.
- 4.2.7. Проверять соблюдение Собственником или иным пользователями требований, установленных пунктами 4.3.3.-4.3.16 договора.
- 4.2.8. Взыскивать с Собственника или иных пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.
- 4.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.
- 4.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления МОГО "Ухта", регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.
- 4.3. Собственник обязуется:**
- 4.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением договора. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт этого имущества. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями договора.
- 4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно – гигиенические, экологические, архитектурно – строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
 - не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
 - соблюдать правила пожарной безопасности, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
 - не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
 - пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22 00 до 7 00 по местному времени);
 - другие требования законодательства.
- 4.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:
- о количестве граждан проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по договору;
 - о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.
 - Представить Управляющей компании договор купли – продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.
- 4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителем Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
- 4.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно – гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.
- 4.3.7. Своевременно сообщать Управляющей компанией о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего договора.
- 4.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.
- 4.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.
- 4.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления.
- 4.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 4.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащие Собственнику, дееспособных граждан с условиями договора.
- 4.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 4.3.14. Представлять Управляющей компании в срок до 25 числа текущего месяца показания приборов учета.
- 4.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Коми и органов городского самоуправления МОГО "Город Ухта" применительно к условиям настоящего договора.
- 4.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными правовыми актами.
- 4.3.17. Обеспечить сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящееся в принадлежащих ему помещениях.
- 4.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией, не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных

- пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными пользователями пунктов 4.3.3, 4.3.5 – 4.3.9, 4.3.11, 4.3.13, 4.3.16 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.
- 4.3.19. Члены семьи Собственника, проживающего совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора, 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.
- 4.3.20. Иное лицо (пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.
- 4.3.21. Предоставить Управляющей компании информацию (контактные телефоны, адреса) позволяющую обеспечить экстренную связь с собственником в целях устранения аварийных ситуаций.
- 4.4. **Собственник имеет право:**
- 4.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения договора.
- 4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компанией с заявлением о временной приостановки подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей компанией.
- 4.4.3. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.
- 4.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Коми, города Ухты, применительно к условиям настоящего договора.

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 5.1. Собственник или иной пользователь производит оплату в рамках договора за следующие услуги:
- жилищные услуги: содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом; вывоз ТБО, обслуживание домофона
- 5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью (услуг), указанным в п. 3.4. договора.
- 5.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей компании, оформляется протоколом и не может быть изменена в одностороннем порядке.
- 5.4. Оплата собственником или иными пользователями оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставленной Управляющей компанией квитанции.
- 5.5. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение.
- 5.6. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
- 5.7. **Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за расчетным.**
- 5.8. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются Управляющей компанией и доводятся до сведения Собственника и иных пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей компанией.
- 5.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.
- Оплата в установленном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 15 дней со дня выставления счета.
- 5.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится за счет средств Собственника в соответствии с действующим законодательством.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.
- 6.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
- 6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонами, самостоятельно несет Управляющая компания.
- 6.4. В случае нарушения Собственником или иным пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 6 договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемого Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником или иным пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 договора.
- 6.5. При нарушении Собственником или иным пользователем обязательств, предусмотренных договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникающие в результате каких-либо аварийных ситуаций.

- 6.6. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за Собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
- 6.7. Собственник и иные пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 6.8. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным правовыми актами органов городского самоуправления Ухты в соответствии с действующим законодательством.
- 6.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 6.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.
- 7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.
- 7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным пользователем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.
- 7.4. Контроль деятельности Управляющей компании включает в себя:
- предоставление уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление имущества дома;
 - оценка качества работы Управляющей компании на основании установленных критериев.
- 7.5. Критериями качества работы Управляющей компании является:
- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
 - своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
 - наличие и исполнение перспективных и текущих планов работы по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
 - осуществление Управляющей компанией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;
 - снижение количества обоснованных жалоб населения;
 - своевременность и регулярность предоставления уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

8. ФОРС-МАЖОР

- 8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
- 8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
- 8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до момента, пока одна из сторон не заявит о его расторжении. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ стороны установили, что условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим с
- 9.2. Срок действия настоящего договора 5 лет
- 9.3. Договор может быть, досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.
- 9.4. В случае расторжения договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.
- 9.5. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.
- 9.6. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.
- 9.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 9.8. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в Общее имущество дома.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ	СОБСТВЕННИК
Наименование юридического лица:	Ф.И.О.:
ООО "Ухтинская управляющая компания"	
Юридический адрес: 169300 г. Ухта, пр. Зерюнова д. 18, пом. 1.001	Дата и место рождения:
Фактический адрес: 169300 г. Ухта, пр. Зерюнова д. 18, пом. 1.001	
ИНН/КПП 1102046077/110201001	Адрес регистрации:
р./сч.: 40702810007290000563	
Банк: ФАКБ "Северный Народный банк" (ОАО) г. Ухта	Фактический адрес:
БИК: 048717785	
к/сч: 301018100000000000785	Паспорт:
Контактные телефоны: (8216) 72-45-25, 72-45-00	Свидетельство о государственной регистрации:
mailto:directing_company@mail.ru	
	Телефон:
Директор _____ А.А. Сапожников М.П.	Собственник _____ (_____)

Утверждена решением общего собрания собственников многоквартирного жилого дома № 6
(7подъезд) по пр А. Зерюнова в г. Ухта от 09.02.2014г.

Председатель совета дома

П.В. Продан

Член совета дома

Т.А. Паршукова

Член совета дома

Л.А. Квачантирадзе