Договор № _____
управления многоквартирным домом

г. Элиста «___» _____201_г.

Общество с ограниченной ответственностью «Республиканская управляющая компания» (ООО «Республиканская УК»), именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»,** в лице генерального_____**,** действующего на основании Устава, с одной стороны

и **собственники помещений многоквартирного дома № _____, расположенного по адресу: Республика Калмыкия, город Элиста, ____микрорайон,** именуемые в дальнейшем **«Собственники»,** отдельно поименованные в **Приложении №1** к настоящему Договору, действующие на основании решения общего собрания, оформленного протоколом от «_____» _____201_ г., с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»** заключили настоящий Договор **о нижеследующем:**

1. Общие положения

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «___» _____2017 г).

1.2. Условия и положения настоящего договора определены общим собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

1.3. Собственники и Исполнитель строят свои договорные отношения на основе Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004г. № 188-ФЗ, Гражданского кодекса РФ от 30.11.1994г. № 51-ФЗ, Постановления правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме…», Постановления правительства РФ от 21.01.2006г. № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями», Постановлением Государственного комитета по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170, Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".

1.4. Собственник помещения в многоквартирном доме (собственник) – собственник жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме, он же – участник долевой собственности на общее имущество в доме, субъект гражданского права, право собственности, которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

1.5. Состав общего имущества, в отношении которого осуществляется условия настоящего договора, указан в Приложении № 3.

1.6. Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием общего имущества, поддержанию его в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем.

1.7. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт общего электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома;

1.8. Границы эксплуатационной ответственности Заказчика и Исполнителя за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений – точка, место на внутриквартирных инженерных сетях, до которых Исполнитель обеспечивает обслуживание и текущий ремонт систем в рамках ежемесячных платежей Собственников.

Описание границ эксплуатационной ответственности Исполнитель приведено в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ***358014, Республика Калмыкия, г. Элиста, микрорайон, д. .***

2.2. Перечень работ по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества дома указан в Приложении № 5.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Исполнитель в соответствии с настоящим договором обязан:

3.1.1. Оказывать услуги в соответствии и условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. Представлять интересы Собственника(-ов) 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.

3.1.4. 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.

3.1.5. Систематически проводить технические осмотры состояния конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем общего имущества, корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников по согласованию с Исполнителем и должны быть закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

3.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества многоквартирного дома.

3.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

3.1.9. Уведомлять Собственников об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в рамках договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или прямой рассылкой в срок не позднее, чем за 30 дней до наступления перечисленных выше событий.

3.1.10. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от « » _____2017г.) на срок до конца текущего года в размере __ руб. _____коп. за один кв. м. общей площади помещения, и вывоз твердых бытовых отходов, обеспечивая выставление счетов-квитанций в срок до 10 числа текущего месяца за текущий месяц.

3.1.11. Обеспечивать Собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.12. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления его в силу, согласно п. 6.1.

3.2. Собственник в соответствии с настоящим Договором обязан:

3.2.1. Своевременно оплачивать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, и дополнительные услуги оговоренные настоящим договором.

3.2.2. Предоставить право Исполнителю представлять интересы Собственника по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

3.2.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.2.4. Своевременно предоставлять Исполнителю сведения:

- о показаниях индивидуальных (квартирных) приборов учета, а также обеспечивать допуск представителя Исполнителя для снятия контрольных показаний приборов учета с целью соблюдения правильности расчетов за потребленные коммунальные услуги собственником помещений;

- о количестве граждан, проживающих в помещении(-ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении льгот для расчетов платежей за услуги по договору;

- о смене Собственника, сообщить Исполнителю Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Исполнителю договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника.

3.2.5. Оплата всех коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего договора, утвержденными решением общего собрания собственников помещений, осуществляется путем внесения платы за предоставленные коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающей организации, предоставляющей коммунальный ресурс, за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме (ОДН).

3.2.6. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям Исполнителя для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварии.

3.2.7. 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 Исполнителем. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиенических нормативам без согласования с Исполнителем.

3.2.8. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках договора.

3.2.9. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя или в иную службу, указанную Исполнителем;

3.2.10. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Исполнителем.

3.2.11. 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 Исполнителем.

3.2.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.2.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями договора.

3.2.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома или его части от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.2.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному договору.

3.2.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.2.17. В случае возникновения необходимости проведения Исполнителем неустановленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.2.18. Соблюдать жилищное и гражданское законодательство.

3.2.19. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет текущий ремонт внутри помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома.

3.2.20. В случае временного отсутствия в занимаемых помещениях более 3-х суток, сообщать Исполнителю свои контактные телефоны и адреса временного пребывания, либо телефоны и адреса лиц, которые обеспечат доступ в помещения в случае аварии.

Игнорирование настоящего пункта договора влечет за собой финансовую ответственность Собственника в случае ее наступления.

3.2.21. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.2.22. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковок, не производить перепланировок в залифтовом пространстве.

3.3. Исполнитель в соответствии с настоящим Договором имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязательств по настоящему договору.

3.3.2. Требовать от Собственников и пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, а также возмещения задолженности за ранее оказанные услуги.

3.3.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

3.3.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и текущему ремонту дома, 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.

3.3.5. Требовать допуска в жилые или нежилые помещения в заранее согласованное с Собственниками помещений время, работников Исполнителя, а также специалистов иных организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-газо-водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.6. Ограничить предоставление услуг по договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований договора.

3.4. Собственник в соответствии с настоящим договором имеет право:

3.4.1. Требовать надлежащего исполнения Исполнителем его обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Исполнителя.

3.4.3. Контролировать качество предоставляемых Исполнителем услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.4.4. В случае неотложной необходимости обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.5. Требовать предоставить отчет о расходах произведенных платежей по договору за оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома в отчетном периоде

устанавливаемом как (квартал, полугодие, год) в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 731 "О стандартах раскрытия информации"

4. Цена и порядок расчетов.

4.1. Собственник производит оплату в рамках настоящего договора за следующие услуги: - содержание общего имущества дома;

- текущий ремонт общего имущества дома;
- вывоз твердых бытовых отходов с контейнерных площадок;
- вывоз крупногабаритного мусора;
- уборка и благоустройство придомовой территории.

4.2. Плата за услуги, перечисленные в п. 4.1. устанавливается на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Исполнителя.

4.3. Сторонами согласовано изменение стоимости услуг один раз в год, с января месяца очередного календарного года, а в случае необходимости изменения стоимости услуг по договору в течение года решением общего собрания Собственников дома, оно оформляется дополнительным соглашением.

4.4. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.5. Об изменениях стоимости услуг Собственники уведомляются не позднее, чем за 30 дней до планируемого месяца ее изменения, прямой рассылкой, либо через средства массовой информации или иными способами удобными для Сторон.

4.6. В случае если платежи собственников не покрывают расходы Исполнителя, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, она вправе доначислить и взыскать с собственников соответствующие расходы.

4.7. Стоимость услуг по настоящему договору установлена решением общего собрания от «__» _____ 201_ г. и составляет __руб. ____коп. за один кв. м. общей площади помещения.

4.8. Плата за техническое обслуживание и ремонт лифта установлена решением общего собрания от «__» _____201_г. и составляет __руб.___коп. за 1 кв.м.общей площади жилого помещения.

4.9. Об услугах выполняемых на платной основе Исполнитель сообщает собственникам дополнительно. Стоимость данных услуг не включена в стоимость договора указанных в п. 4.5 настоящего договора.

4.10. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества дома вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца следующего за истекшим. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату обязаны заплатить пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ.

4.11. Учет платежей осуществляется нарастающим итогом. Срок исковой давности начинает исчисляться со дня наступления срока оплаты по последней счет-квитанции (при прекращении действия договора).

5. Ответственность сторон.

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

5.2. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера;
- надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной договора.

5.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6. Срок действия договора.

6.1. Договор заключен на _один_ год и вступает в силу с «__» _____201_г.

6.2. Договор пролонгируется на тот же срок и на тех же условиях, если ни одна из Сторон не заявит о его прекращении или об изменении его условий за 30 дней до окончания срока действия договора. В этом случае изменению подлежит только раздел № 4 договора.

6.3. Окончание срока действия договора не влечет за собой прекращение обязательств Собственника по оплате имеющейся у него задолженности.

6.4. Договор может быть расторгнут досрочно:

- в одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

– принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

– принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего договора в случае если:

– многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

– собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

– собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

- по соглашению Сторон;

- на основании решения суда;

- при ликвидации ООО "Республиканская управляющая компания" как юридического лица в установленном законодательством порядке, что повлечет для этой Стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору;

6.5. Заключение настоящего договора не влечет за собой прекращения обязательств Собственников по оплате жилья и коммунальных услуг, не выполненных на день заключения договора.

7. Особые условия.

7.1. Настоящий договор определяет полный объем договоренности между сторонами и подразумевает, что не существует более никаких других договоров или договоренностей, письменных или устных, действующих между сторонами, относительно данного жилого дома и объектов внешнего благоустройства.

7.2. Все дополнения и изменения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. Настоящий договор составлен в 2-х (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7.4. Сторонами достигнута договоренность о сохранении элементов перекрестного финансирования домов на время действия настоящего договора.

7.5. Споры, возникающие между Собственником и Исполнителем в процессе реализации настоящего договора, решаются по согласованию сторон. При не достижении соглашения, спор передается на рассмотрение суда по месту нахождения Исполнителя.

7.6. Претензии по невыполнению условий настоящего договора должны заявляться сторонами в письменной форме.

7.7. Все приложения и дополнительные соглашения к Договору подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

7.8. Приложения:

7.8.1 Приложение № 1 – реестр собственников помещений, подписавших Договор управления;

7.8.2. Приложение № 2 – протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «___» _____ 201_г;

7.8.3. Приложение № 3 - Состав общего имущества многоквартирного дома;

7.8.4. Приложение№4- Описание границ эксплуатационной ответственности обслуживающей организации и Собственников помещений в части содержания и ремонта внутридомовых инженерных систем;

7.8.5. Приложение №5 - Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.8.6. Приложение №6 - информация о лицах, уполномоченных собственниками для взаимодействия с Управляющей организацией;

7.8.7. Приложение №7 - Форма акта выполненных работ и (или) оказанных услуг;

7.8.8. Приложение №8 - Форма акта установленных нарушений;

7.8.9. Приложение №9 – Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности;

8. АДРЕСА РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик:	Собственники:
ООО «Республиканская УК» Адрес: 358000, Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Лермонтова, 5 Тел. 8 (84722) 3-33-38 - приемная ИНН 0816027800 КПП 081601001 БИК 040702615 р\с 40702810860300000283 к\с 30101810907020000615 Ставропольское отделение №5230 Сбербанка России г. Ставрополь	

Генеральный директор
ООО «Республиканская УК»
_____/_____/

Гражданка
_____/_____./

Собственники:

(согласно Приложения №1)

Приложение № 3
к договору № ____ от «___» _____201__г.

Состав общего имущества
многоквартирного дома

1. В состав общего имущества включается:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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

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);

2. 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.

3. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков и запорной арматуры.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, водно-распределительных устройств, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.

Приложение № __

Описание границ эксплуатационной ответственности обслуживающей организации и Собственников помещений в части содержания и ремонта внутридомовых инженерных систем.

П/п №	Граница ответственности УК в соответствии с ЖК	Граница ответственности, принятая на себя УК	Граница ответственности Собственников помещений
1	2	3	4
Теплоснабжение			
1	Стояки отопления	Стояки отопления	Контроль за техническим состоянием системы отопления, оперативное информирование Обслуживающей организации обо всех отключениях в ее работе.
Холодное и горячее водоснабжение			
2	Стояки и ответвления от них до 1-го, отключающего устройства в квартире включительно.	Стояки и ответвления от них до 1-го, отключающего устройства в квартире включительно.	Водоразборные краны, смесители, водонагреватели, санприборы (унитаз, умывальник, ванна, мойка).
Канализация			
3	Внутридомовая канализационная сеть (стояки, канализационная сеть в подвале).	Внутридомовая канализационная сеть (стояки, канализационная сеть в подвале).	Внутриквартирная канализационная сеть от санприборов до общедомового стояка
Электроснабжение			
4	До прибора учета электроэнергии в квартире или лестничной клетке.	До прибора учета электроэнергии в квартире или лестничной клетке.	Внутриквартирная электропроводка, включая приборы освещения, распределительные коробки, выключатели, розетки.

Приложение № 5

Перечень работ
по содержанию и текущему ремонту
общего имущества многоквартирного дома.

1. Работы, сопровождающие основную деятельность.

Ведение технической документации по дому.

Заключение договоров на выполнение работ по текущему ремонту дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.

Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими ресурсоснабжающими организациями собственникам жилья.

Устные разъяснения собственникам и нанимателям жилья о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом дома.

Ведение лицевых счетов собственников и нанимателей, их корректировка.

Информирование собственников и нанимателей жилья об изменениях в оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества дома.

Претензионная работав с задолжниками за ЖКУ.

Начисление платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества дома, вывоз ТБО, доставка квитанции Собственникам и нанимателям жилья.

2. Работы по эксплуатации и текущему ремонту зданий .

Весенний и осенний осмотры конструктивных элементов жилых зданий с документальной фиксацией их результатов согласно перечня общего имущества, указанного в приложении № 2 к настоящему договору.

По результатам осмотров проводится текущий ремонт по следующим конструктивным элементам:

- ремонт входных элементов в подъезд (ступени, площадка, козырек);
- ремонт или замена входных и тамбурных дверей;
- текущий ремонт подъездов
- остекление подъездных окон;
- ремонт выхода на кровлю;

- текущий ремонт кровли;

- ремонт будок лаза;

- ремонт парапетов;

- проверка и ремонт ДВК;

- ремонт просевшей отмостки;

- проверка наличия тяги в ДВК.

3. Работы по эксплуатации и ремонту сантехнических систем, входящих в состав общего имущества дома.

3.1. Центральное отопление:

- сезонные обходы и осмотры систем теплоснабжения домов;

- консервация и расконсервация систем центрального отопления;

- замена и ремонт отдельных участков и элементов ЦО, регулировка, ревизия, ремонт и замена запорной арматуры;

- принятие мер по ликвидации не прогрева приборов отопления в квартирах, в случае подачи РСО теплоносителя в соответствии с температурным графиком до границы ответственности Обслуживающей организации;

- гидравлическое испытание систем отопления домов;

- промывка и опрессовка системы отопления;

- выполнение ежедневных заявок по ремонту системы теплоснабжения дома, включая помещения Собственников;

- круглосуточное выполнение аварийных заявок;

- плановая подготовка, в период с мая по сентябрь месяцы включительно, систем теплоснабжения дома к эксплуатации в осенне-зимний период;

3.2. Холодное и горячее водоснабжение, канализация:

- сезонные обходы и осмотры элементов систем водоснабжения и канализации,

входящих в общее имущество дома;

- ревизия, ремонт, замена запорной арматуры на системах водоснабжения (без водоразборной арматуры), включая жилые помещения;

- устранение засоров общедомовой канализационной сети;

- ежегодное выполнение заявок по текущему ремонту систем водоснабжения;

- круглосуточное выполнение аварийных заявок;

- плановая подготовка систем водоснабжения и канализации к эксплуатации в осенне-зимний период.

4. Работы по эксплуатации и ремонту электрических систем,

входящих в состав общего имущества дома.

- сезонные осмотры системы электроснабжения дома;

- плановый осмотр вводно-распределительных шкафов и этажных электрощитов, замена неисправных предохранителей;

- очистка клемм и контактных соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;

- ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;

- поэтапное восстановление освещения входов в подъезд;

- обслуживание осветительной системы подъездов;

- аварийное обслуживание квартир круглосуточно.

5. Работа по благоустройству и коммунальной гигиене жилых домов и прилегающих территорий.

5.1. Внешнее благоустройство:

- ремонт и устройство детских игровых и спортивных площадок;

5.2. Коммунальная гигиена:

- уборка подъездов;

- уборка придомовой территории;

- побелка бордюров и деревьев;

- зимняя посыпка пешеходных тротуаров песком;

- уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд;

- уборка снега с отмостки дома;

- подметание придомовых территорий;

- уборка мусора с газонов;

- проведение работ по дератизации и дезинсекции подвалов.

Приложение № 6
информация о лицах, уполномоченных собственниками для взаимодействия с Управляющей организацией

1. Для целей исполнения полномочий, связанных с подписанием актов выполненных Управляющей организацией работ (оказанных услуг), с иными вопросами взаимодействия с Управляющей организацией, уполномоченным лицом выступает:

Ф.И.О._____

квартира № _____

контактный телефон _____

2. Для целей исполнения полномочий, связанных с подписанием актов выполненных Управляющей организацией работ (оказанных услуг), с иными вопросами взаимодействия с Управляющей организацией, уполномоченным лицом выступает:

Ф.И.О._____

квартира № _____

контактный телефон _____

АДРЕСА РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик:	Собственники:
ООО «Республиканская УК» Адрес: 358000, Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Лермонтова, 5 Тел. 8 (84722) 3-33-38 - приемная ИНН 0816027800 КПП 081601001 БИК 040702615 р\с 40702810860300000283 к\с 30101810907020000615 Ставропольское отделение №5230 Сбербанка России г. Ставрополь	

Генеральный директор
ООО «Республиканская УК»
_____/_____/

Гражданка _____/./

Собственники:
(согласно Приложения №1)

Приложение № 7

Форма акта выполненных работ и (или) оказанных услуг

Акт

о приемке оказанных услуг и выполненных работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

за _____20____г.

(период)

«_____»_____20_____г.

(дата подписания акта)

Мы, нижеподписавшиеся, Уполномоченное лицо_____

_____

(Ф.И.О., адрес, телефон)

действующее на основании решения общего собрания Собственников_____

_____, и представители Управляющей организации ООО «Республиканская управляющая компания» в лице:

1. _____

(Ф.И.О., должность)

2._____, действующие на основании _____

(Ф.И.О., должность)

_____

в соответствии с Договором управления многоквартирным домом от _____№_____составили настоящий акт о том, что за период _____Управляющей организацией на дату_____оказаны услуги и выполнены работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Замечания уполномоченного лица (замечания отсутствуют):_____

(нужное подчеркнуть)

_____

_____

_____

_____

Подписи сторон:

Уполномоченное лицо

_____/_____/

Представитель Управляющей организации

_____/_____/

АДРЕСА РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик:	Собственники:
ООО «Республиканская УК» Адрес: 358000, Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Лермонтова, 5 Тел. 8 (84722) 3-33-38 - приемная ИНН 0816027800 КПП 081601001 БИК 040702615 р\с 40702810860300000283 к\с 30101810907020000615 Ставропольское отделение №5230 Сбербанка России г. Ставрополь	

Приложение № 8
Форма акта установленных нарушений
к Договору № 6-11 управления многоквартирным домом
от _____ 2017 г.

Акт
установленных нарушений

г. Элиста «_____»_____2017г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители Управляющей организации
_____
(должность, ФИО)
Представитель собственников (собственник) жилых помещений многоквартирного дома, проживающих
_____
(ФИО, номер (-а) квартиры (-р), иные сведения)
Удостоверили факт происшедшего_____
_____на срок_____часов
В результате_____
_____
(причина перебоя или указываются другие нарушения по конкретным объектам)

Представитель ООО «Республиканская УК» **Представитель (-и) собственников**
_____ _____
_____ _____

АДРЕСА РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик:	Собственники:
ООО «Республиканская УК» Адрес: 358000, Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Лермонтова, 5 Тел. 8 (84722) 3-33-38 - приемная ИНН 0816027800 КПП 081601001 БИК 040702615 р\с 40702810860300000283 к\с 30101810907020000615 Ставропольское отделение №5230 Сбербанка России г. Ставрополь	

Генеральный директор
ООО «Республиканская УК»
_____/_____/

Гражданин_____

Собственники:
(согласно Приложения №1)