

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом
(Агентский)

г. Сухой Лог, Свердловская обл. « ____ » _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Сухоложская», являющаяся членом Саморегулируемой организации - Ассоциации управляющих и собственников жилья (Свидетельство №116/2013 от 05.08.2014 г.), именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице директора **Косых Людмилы Павловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____, являющ____ собственником (собственниками) жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Свердловская область, _____, ул. _____ дом № _____ квартира № _____, общей площадью _____ кв.м., состоящего из _____ комнат, (ФИО) _____

Дата рождения: _____ Паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____ дата выдачи: _____ наименование выдавшего органа _____ Адрес регистрации: _____ Данные правоустанавливающего документа на жилое помещение: наименование _____ серия _____ № _____ дата выдачи _____ размер доли в праве собственности: _____ (ФИО) _____

Дата рождения: _____ Паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____ дата выдачи: _____ наименование выдавшего органа _____ Адрес регистрации: _____ Данные правоустанавливающего документа на жилое помещение: наименование _____ серия _____ № _____ дата выдачи _____ размер доли в праве собственности: _____ (ФИО) _____

Дата рождения: _____ Паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____ дата выдачи: _____ наименование выдавшего органа _____ Адрес регистрации: _____ Данные правоустанавливающего документа на жилое помещение: наименование _____ серия _____ № _____ дата выдачи _____ размер доли в праве собственности: _____ (ФИО) _____

Дата рождения: _____ Паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____ дата выдачи: _____ наименование выдавшего органа _____ Адрес регистрации: _____ Данные правоустанавливающего документа на жилое помещение: наименование _____ серия _____ № _____ дата выдачи _____ размер доли в праве собственности: _____

(ФИО) _____ Дата рождения: _____ Паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____ дата выдачи: _____ наименование выдавшего органа _____ Адрес регистрации: _____ Данные правоустанавливающего документа на жилое помещение: наименование _____ серия _____ № _____ дата выдачи _____ размер доли в праве собственности: _____

именуемый (именуемые) в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны, далее именуемые по тексту – «Стороны», руководствуясь [ст. 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. №354, [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170, нормативными актами органов местного самоуправления, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №____ от " ____ " _____ г.), хранящегося по адресу: _____

1.2. В указанном жилом помещении на момент заключения договора постоянно проживают ____ чел.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства на определенных настоящим договором условиях:

- по поручению Собственника за его счет и в его интересах организовать предоставление услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 1) путем выбора подрядной организации с наиболее выгодными для Собственника условиями;

- по поручению собственника за его счет и в его интересах организовать предоставление коммунальных ресурсов, а именно: холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, в соответствии со степенью благоустройства многоквартирного дома и на условиях, предусмотренных настоящим договором, путем заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров от своего имени, выступая Агентом Собственника в отношениях с ресурсоснабжающими организациями.

2.2. Перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и периодичность их выполнения указан в **Приложении №1** к настоящему договору:

Указанный перечень может быть изменен в следующих случаях:

- изменения действующего законодательства, определяющего состав услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирных домов, при этом собственники помещений многоквартирного дома обязаны в течение 30 дней с момента такого изменения определить решением общего собрания перечень работ и услуг по настоящему договору с учетом изменений законодательства;

- принятия общим собранием собственников помещений решения об изменении перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

2.3. Организация работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлению коммунальных услуг, осуществляются в пределах финансирования, предусмотренного настоящим договором, и в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги», Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. №354, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170, другими нормативными требованиями, условиями настоящего договора и в зависимости от наличия денежных средств на лицевом счете дома.

2.4 . В состав общего имущества МКД включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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

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

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

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

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

2.5. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана организовать и обеспечить с привлечением обслуживающих организаций, несущих ответственность за своевременное и качественное исполнение действующего законодательства РФ и договорных обязательств:

3.1.1. осуществлять контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими и прочими организациями по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также общих коммуникаций, технических устройств технических помещений МКД, обслуживающих более одного помещения в данном доме, уборку общего имущества, помещений общего пользования, земельного участка, вывоз твердых (жидких) бытовых отходов, вывоз крупногабаритного мусора.

3.1.2. организовать и контролировать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии со степенью благоустройства многоквартирного дома путем заключения договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями от своего имени, но за счет и в интересах Собственника.

3.1.3. производить расчеты с обслуживающими, ресурсоснабжающими организациями за предоставленные Собственнику жилищно-коммунальные услуги, за счет денежных средств, оплаченных Собственником.

3.1.4. принимать меры по устранению недостатков в работе ресурсоснабжающих и иных обслуживающих организаций в случае непредставления и/или предоставления жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества Собственнику.

3.1.4.1. Обеспечивать Собственника горячим водоснабжением (при наличии технической возможности ресурсоснабжающей организации), при условии соблюдения теплоснабжающей организацией параметров качества поставляемой тепловой энергии для нецентрализованного горячего водоснабжения с корректировкой в зависимости от температуры наружного воздуха, согласно температурному графику.

3.1.5 осуществлять прием от Собственника показаний индивидуальных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, личный кабинет в сети Интернет, ящики для приема показаний и др.) и использование их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.

3.1.6. осуществлять ввод в эксплуатацию, по заявлению Собственника, установленного индивидуального прибора учета не позднее месяца, следующего за датой его установки, и осуществление расчета размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.1.7. проводить проверку состояния приборов учета и достоверности предоставленных Собственником сведений об их показаниях не реже 1 раза в 6 месяцев.

3.1.8. проводить своевременную подготовку МКД и инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних и летних условиях.

3.1.9. предоставлять Собственнику, при наличии разрешения на перепланировку или переустройство, технические условия на подключение сетей жилого помещения к сетям водоснабжения и теплоснабжения дома, в случае несанкционированной перепланировки или переустройства информировать об этом соответствующие органы.

3.1.10. проводить техническое обследование общего имущества МКД и инженерного оборудования не реже двух раз в год с составлением акта осмотра, проводить периодические профилактические осмотры общего имущества МКД, а также общих коммуникаций; технических устройств; технических помещений МКД.

3.1.11. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

3.1.12. производить начисление, обор и учет платежей за жилищные и коммунальные услуги, выдачу расчетно-платежных документов Собственнику не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным, перечислять по поручению Собственника полученные от него денежные средства за жилищно-коммунальные услуги соответствующим поставщикам услуг;

3.1.13. оформлять акт и выполнять перерасчет при установлении факта не предоставления коммунальных услуг или предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества при своевременной подаче заявления. Перерасчет по недопоставке жилищно-коммунальных услуг производится в месяце, следующем за отчетным периодом.

3.1.14. производить перерасчеты за коммунальные услуги (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение) в случае временного, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствия Собственника в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную Собственнику в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению на цели отопления жилых помещений.

Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению подлежит перерасчету в том случае, если осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению.

Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием Собственника в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней периода временного отсутствия Собственника, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия из жилого помещения и день прибытия в жилое помещение.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется Управляющей организацией в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления Собственника о перерасчете размера платы за коммунальные услуги (далее - заявление о перерасчете), поданного до начала периода временного отсутствия Собственника или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия Собственника.

3.1.15. осуществлять регистрацию заявок (жалоб, обращений) Собственника в журнале регистрации заявок:

- об аварийных ситуациях, о неоказании или ненадлежащем оказании (по количеству или качеству) коммунальных и иных услуг, принятие необходимых мер к устранению заявленных недостатков,

- о перестановке, установке, замене санитарно-технического и иного оборудования, направлять представителей обслуживающих организаций для выполнения работ по поступившим заявкам граждан.

3.1.16. предоставлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего договора за год в течение первого квартала после окончания отчетного года. В отчете указываются суммы, начисленные к оплате собственникам, фактически полученные, в том числе за аренду общего имущества дома, израсходованные на содержание, ремонт общего имущества МКД, оплату коммунальных услуг. Отчет должен быть рассмотрен Собственником в течение 30 (тридцати) дней с момента его получения. Отчет доводится до сведения собственников помещений в многоквартирном доме путем предоставления экземпляров отчета старшему по дому (подъезду), председателю Совета МКД. При наличии у собственников возражений по отчету они должны быть оформлены в письменном виде и указаны в протоколе соответствующего общего собрания собственников. В случае, если в течение 30 (тридцати) дней со дня получения отчета Управляющей организации собственники не провели общее собрание и не направили в указанный срок возражения по нему,

оформленные протоколом общего собрания, отчет считается принятым Собственниками.

3.1.17. Размещать в течение первого квартала после окончания отчетного года отчет о выполненных работах и услугах на официальном сайте Управляющей организации ukslog.ucoz.ru, либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации.

3.1.18. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.19. организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления обращений Собственника, связанных с предоставлением информации за запрашиваемые расчетные периоды о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды; жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственника на качество предоставления коммунальных услуг предоставить письменную информацию в течение 3 рабочих дней со дня получения от Собственника заявления. В случае отказа в удовлетворении заявления Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.20. В интересах Собственника и для надлежащего исполнения настоящего Договора осуществлять обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ «О персональных данных». Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.1.21. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или

неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.22. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение, коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.23. Не менее чем за 3 (Три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.24. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.25. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, Управляющей организации - заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников в соответствии с решением Собственников, направляются на лицевой счет Многоквартирного дома, либо на иные цели, связанные с проведением текущего ремонта, определенные решением Собственников.

3.1.26. Контролировать своевременное внесение Собственником платы за жилищные и коммунальные услуги, иных платежей, в том числе установленных по решению общего собрания собственников помещений. Принимать меры по взысканию задолженности собственников по возмещению расходов за жилое помещение, коммунальные услуги, иные обязательные платежи.

3.1.27. Информировать надзорные и контролирурующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, привлекать третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению данных работ.

3.2.2. приостановить, ограничить оказание услуг Собственнику:

без предварительного уведомления:

- в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению или ликвидации аварий, при угрозе жизни и безопасности людей, а также по указанию уполномоченных государственных органов;

- при выявлении факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям

инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

- при использовании Собственником бытовых машин (приборов, оборудования), мощностью превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

с предварительным уведомлением:

- в случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного собственником-должником с Управляющей организацией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения, за исключением аварийных работ;

- проведения планово-предупредительного ремонта и работ по содержанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

3.2.3. в случае недостатка денежных средств, ввиду задолженности собственников за жилищно-коммунальные услуги, перераспределять финансовые средства на оплату коммунальных услуг за счет статьи «содержание и текущий ремонт», либо предлагать собственникам выполнение необходимых работ за счет их дополнительного финансирования.

3.2.4. относить на статью «содержание и текущий ремонт» суммы общедомовых нужд в размере норматива по холодному и горячему водоснабжению.

3.2.5. по заявке Собственника организовать выполнение работ по содержанию и ремонту внутриквартирного оборудования и иные работы, не предусмотренные настоящим договором. Вопросы выполнения, приема этих работ регулируются между сторонами отдельным договором;

3.2.6. устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилым помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета и составлять акт об установлении количества таких граждан; Указанный акт в течение 3 дней со дня его составления направляется Управляющим в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции (в данном случае проведение расчета платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих в жилом помещении производится на основании заключений указанных органов исполнительной власти РФ);

3.2.7. Вносить предложения общему собранию собственников помещений МКД по установлению на предстоящий год по следующим вопросам:

- установление размера платы за содержание и ремонт общего имущества в

Многоквартирном доме;

- изменения перечня видов работ и услуг, предусмотренных приложением N 1 к настоящему Договору, изменения иных условий настоящего договора.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. при заключении настоящего договора представить копии документов, подтверждающих право собственности на помещение;

3.3.2. участвовать в общих собраниях собственников помещений МКД лично или через представителя, полномочия которого удостоверены доверенностью, выданной в установленном законодательством порядке;

3.3.3. нести бремя содержания занимаемого помещения (за свой счет осуществлять его содержание и ремонт в том числе внутриквартирного оборудования) и общего имущества МКД пропорционально доле в праве общей собственности. Вносить плату за оказанные услуги и возмещать расходы Управляющей организации на приобретение услуг в пользу Собственника в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.4. использовать общее имущество МКД, помещения в соответствии с их назначением, бережно относиться к общему имуществу МКД, к помещению, к санитарно-техническому оборудованию, объектам благоустройства, обеспечивать сохранность помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допускать складирование бытового мусора в местах общего пользования; соблюдать меры противопожарной безопасности;

3.3.5. при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

3.3.6. 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;

3.3.7. при решении Собственника произвести переустройство и перепланировку помещения соблюдать требования жилищного законодательства РФ, получив техническое заключение Управляющей организации;

3.3.8. допускать в заранее согласованное время с целью проведения планового (весеннего и осеннего) осмотров общего имущества многоквартирного дома два раза в год в жилое помещение работников Управляющей организации или уполномоченных ей лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, составления актов, а также для выполнения необходимых работ. Для ликвидации аварий допуск в помещение должен быть обеспечен немедленно. В случае не предоставления доступа в помещение Собственник несет ответственность по возмещению вреда, возникшего в результате его действий;

3.3.9. не закрывать в жилом помещении доступ к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома (стояки, трубопроводы);

3.3.10. предоставлять по требованию Управляющей организации доступ к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома;

3.3.11. в течение 5 дней сообщать Управляющей организации об изменении количества проживающих (в том числе временных) в помещении путем подачи письменного заявления об этом Управляющей организации, в котором указывается ФИО временно проживающих граждан;

3.3.12. ознакомить всех совместно проживающих с Собственником лиц или лиц, использующих помещение с условиями настоящего договора и приложениями к нему.

3.3.13. своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищно-коммунальные услуги;

3.3.14. соблюдать Правила пользования помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме (Приложение №3);

3.3.15. производить текущий ремонт занимаемого помещения выполняемого, за счет Собственника, к текущему ремонту относятся следующие работы: побелка, окраска, оклейка стен, потолков, окраска дверей, полов, подоконников, оконных переплетов, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт инженерного оборудования электропроводки, холодного, и горячего водоснабжения, газоснабжения). Сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, санитарно-техническое. оборудование внутри помещения, унитазы, ванны, раковины, умывальники, газовые плиты, полотенцесушители и т.д.), электрооборудование (электрические плиты, розетки) и индивидуальные приборы учета, находящиеся в помещении Собственника, являются собственностью Собственника, он обязан осуществлять их содержание и ремонт, замена оборудования производится по письменному согласованию с Управляющей организацией.

Граница эксплуатационной ответственности Собственника в части содержания водопроводных, канализационных, тепловых, электрических сетей определяется согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 в зависимости от оборудования, входящего в состав общего имущества МКД (Приложение № 5).

3.3.16. не возводить неразъемных укрытий санитарно-технического оборудования и трубопроводов, являющихся общим имуществом МКД, при реконструкции и отделке помещения. В противном случае Собственник несет ответственность за вред, причиненный в результате аварий третьим лицам и Управляющей организации;

3.3.17. при отсутствии Собственника в помещении в течение более 3 дней закрывать запорную арматуру на подводящем трубопроводе к санитарно-техническим приборам, отключать электроприборы, уведомить Управляющую организацию о возможном доступе в помещение в случае возникновения аварийной ситуации;

3.3.18. установить в квартирах индивидуальные приборы учета потребления энергоресурсов, направить заявление Управляющей организации о вводе в эксплуатацию установленных приборов учета, и ежемесячно, через Интернет, либо в письменном виде передавать Управляющей организации показания приборов учета расхода воды в рабочие дни недели с понедельника по четверг с 8-00 до 17-15, в пятницу с 8-00 до 16-00 (обед с 13-00 до 14-00) по адресу: г. Сухой Лог, Гагарина, 3, кабинет 211 либо по тел. № 3-18-57, в остальное время через абонентские ящики, установленные по адресу: Юбилейная, 4А и в ЖЭУ по адресам, указанным в [Приложении №4](#) к данному договору.

3.3.19. допускать представителя Управляющей организации для проведения проверки состояния приборов учета и достоверности предоставленных сведений об их показаниях, о датах снятия и установке приборов учета письменно информировать Управляющую организацию.

3.3.20. обеспечить проведение поверок индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета; по итогам проведения его поверки, с целью ввода в эксплуатацию, направить Управляющей организации заявку, в которой указать:

фамилию, имя, отчество, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон,

предлагаемую дату и время ввода установленного прибора учета в эксплуатацию;

тип и заводской номер установленного прибора учета, место его установки;

сведения об организации, осуществившей монтаж прибора учета;

показания прибора учета на момент его установки;

дата следующей поверки.

К заявке прилагаются копия паспорта на прибор учета, а также копии документов, подтверждающих результаты прохождения последней поверки прибора учета (за исключением новых приборов учета);

3.3.21. осуществлять защиту прибора учета от несанкционированного вмешательства в его работу;

3.3.22. в случае выхода прибора учета из строя (неисправности) незамедлительно известить об этом Управляющую организацию, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены) в течение 30 дней со дня выхода прибора учета из строя (возникновения неисправности). В случае если требуется проведение демонтажа прибора учета, известить Управляющую организацию о проведении указанных работ не менее чем за 2 рабочих дня. Демонтаж прибора учета, а также его последующий монтаж выполняются в присутствии представителей Управляющей организации.

3.3.23. производить оплату за коммунальные услуги с учетом показаний общедомовых приборов учета, на основании показаний индивидуальных приборов учета или по нормативным величинам с учетом фактического проживания в случае отсутствия или неисправности индивидуального прибора учета, а так же при не передаче показаний приборов учета;

3.3.24. осуществлять самостоятельно вывоз крупногабаритных и строительных отходов при проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.25. участвовать в месячниках (весной и осенью) по благоустройству и уборке придомовой территории;

3.3.26. согласовывать с Управляющей организацией работы по остеклению лоджий и балконов на основании проекта, утвержденного отделом архитектуры и градостроительства Администрации городского округа Сухой Лог;

3.3.27. убирать с козырьков балконов и лоджий снежные навесы и сосульки;

3.3.28. осуществлять контроль за сохранностью замков от входов на чердаки и в подвалы;

- 3.3.29. не допускать посторонних лиц в места общего пользования (чердаки и подвалы);
- 3.3.30. при подтверждении факта аварийной ситуации возмещать расходы на ее устранение при отсутствии денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома, без решения собственников помещений многоквартирного дома;
- 3.3.31. возмещать расходы по устранению выявленных нарушений по предписаниям контролирующих органов: Госжилинспекции, прокуратуры, Роспотребнадзора и по решению суда без решений собственников помещений многоквартирного дома;
- 3.3.32. утверждать перечень работ, необходимых для надлежащего содержания многоквартирного дома на следующий год и нести расходы по их выполнению путем включения в тариф, утвержденный органом местного самоуправления.

3.4. Собственник имеет право:

- 3.4.1. в установленном законом порядке самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполнять работы по содержанию принадлежащего ему помещений в надлежащем техническом и санитарном состоянии;
- 3.4.2. устанавливать за свой счет в помещении приборы учета электроэнергии, теплоэнергии, холодной, горячей воды, газа, аттестованные в установленном порядке, при согласовании с Управляющей организацией;
- 3.4.3. круглосуточно подавать заявки на проведение работ и устранение аварийных ситуаций на инженерном оборудовании по тел. 4-39-33, и 05 (диспетчерская);
- 3.4.4. требовать в установленном порядке от Управляющей организации снижение платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с их ненадлежащим предоставлением в случае, если качество услуг не было снижено по вине собственников помещений МКД при условии составления акта о недопоставке услуг или оказании услуг ненадлежащего качества;
- 3.4.5. контролировать выполнение обязательств Управляющей организации по настоящему договору;
- 3.4.6. направлять в адрес Управляющей организации письменные претензии в случае нарушения Управляющей организации обязательств по настоящему договору;
- 3.4.7. не передавать права, предусмотренные п.1.1. настоящего договора, другим управляющим организациям в период действия настоящего договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

- 4.1. По настоящему договору Собственник оплачивает услуги по управлению и возмещает расходы Управляющей организации по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, оказанные непосредственно Управляющей организацией.
- 4.2. Ежемесячная стоимость вознаграждения за предоставление услуг по управлению многоквартирным домом и агентских услуг в соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса РФ предусмотрена в тарифе на содержание и текущий ремонт жилого фонда и составляет _____ рублей (расчет: ____ кв.м. x 3,25 руб. (2,35 руб. - услуги по управлению жилфондом + 0,62 руб. - содержание аварийно-диспетчерской службы + 0,23 руб. - содержание контролеров по приборам учета, 0,05 руб. – доставка платежных документов). В случае изменения тарифа на содержание и текущий ремонт, Управляющая организация в одностороннем порядке вносит изменения в расчетный

документ (квитанцию) и производит перерасчет стоимости вознаграждения за услуги Управляющей организации с момента изменения тарифа.

Кроме оплаты услуг управления собственник возмещает затраты:

- 1) за содержание и ремонт общего имущества МКД,
 - 2) за коммунальные услуги (отопление, горячее, холодное водоснабжение, сбор стоков холодной и горячей воды (водоотведение), в зависимости от степени благоустройства МКД.
 - 3) за выполнение работ по решению собственников помещений многоквартирного дома.
 - 4) за выполнение аварийных работ и предписаний контролирующих органов!
- Суммы, предъявляемые к оплате, отражаются в платежном документе (квитанции).

4.3. Собственник возмещает расходы Управляющей организации за предоставленные ему коммунальные услуги по ценам и тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.4. Размер возмещения расходов за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством с учетом площади помещения, численности зарегистрированных (проживающих) в помещении лиц, по тарифам, утвержденным РЭК Свердловской области и нормативам потребления, утвержденным полномочными органами. В случае изменения тарифов, Управляющая организация в одностороннем порядке вносит изменения в расчетный документ (квитанцию) и производит перерасчет с момента изменения тарифа.

В случае выполнения Управляющей организацией силами обслуживающих организаций аварийных и неотложных ремонтных работ, а также работ по предписаниям контролирующих органов, размер вознаграждения определяется на основании локально-сметных расчетов, согласованных с собственниками помещений МКД.

4.5. Стоимость работ (услуг) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников с учетом предложений Управляющей организации. Если собственники помещений не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, она определяется в соответствии с тарифами, установленными органами местного самоуправления.

4.6. Собственник вносит плату за оказанные услуги Управляющей организации и возмещает расходы, произведенные Управляющей организацией по приобретению коммунальных ресурсов в его пользу не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежного документа (квитанции), предъявленного Управляющей организацией путем внесения денежных средств в кассу Управляющей организации. Управляющая организация осуществляет доставку квитанций в почтовый ящик Собственника.

4.7. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество зарегистрированных граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности

Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации №354 от 06.05.2011 г.

4.9. Льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг предоставляются Собственнику в соответствии с действующим законодательством.

4.10. В случае возникновения необходимости выполнения работ, оказания услуг, не предусмотренных Приложением №1 к настоящему договору, собственники на общем собрании определяют сроки выполнения соответствующих работ, их стоимость и оплачивают их в порядке, определенном решением общего собрания собственников.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Ответственность Управляющей организации:

5.2.1 Управляющая организация несет ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по договору в порядке и размерах, установленных действующим законодательством РФ, в соответствии с условиями настоящего договора, границей эксплуатационной ответственности, и если доказана ее вина.

5.2.2. Управляющая организация не несет ответственности:

- за неисполнение обязательств по договору, если Собственник несвоевременно или ненадлежащим образом исполняет свои обязательства, в том числе по оплате услуг;

- за непредоставление услуг и невыполнение сроков исполнения работ по причине стихийных бедствий, войн и крупных аварий у поставщиков энергоносителей, действий органов власти и управления, других обстоятельств непреодолимой силы, действия (бездействия) второй стороны, которые препятствовали выполнению обязательств и не могли быть предусмотрены или предотвращены Управляющей организацией;

- за неисполнение обязательств обслуживающей организацией.

5.3. Ответственность Собственника:

5.3.1. Собственник несет ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение условий настоящего договора и правил пользования помещения в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3.2. Собственник несет ответственность за самовольные перепланировку и переустройство, за подключение дополнительных электроприборов и/или угрожающих пожарной безопасности МКД, электрических сетей и оборудования (светильников, электросварочного оборудования и т.д.) к внутридомовым сетям без письменного согласования с Управляющей организацией;

5.4. Дееспособные члены семьи Собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим в связи с использованием помещением.

5.5. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 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.

5.6. Ответственность сторон, не оговоренная в настоящем договоре, наступает в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Собственник вправе осуществлять контроль за качеством выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим договором.

6.2. С целью осуществления взаимодействия между собственниками и Управляющей организации, а так же для осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией его обязательств по договору управления Собственник обязан на общем собрании собственников помещений МКД избрать из числа собственников помещений в доме Совет многоквартирного дома, в том числе Председателя Совета дома, известить об этом Управляющую организацию.

6.3. Совет многоквартирного дома согласует с Управляющей организацией порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору управления.

6.4. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору включает в себя:

- получение от Управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома в сроки и в порядке, определенные [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

- участие Собственника в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- личного присутствия Собственника во время выполнения работ (оказания услуг) Управляющей организации или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома, при необходимости подписания таких актов.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие по настоящему договору, решаются сторонами путем переговоров, а при не достижении согласования передаются на рассмотрение суда в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее собрание) является органом управления многоквартирным домом (часть 1 статьи 44 ЖК РФ).

8.2. В соответствии с частью 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ к компетенции общего собрания относятся:

а) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

б) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

в) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

г) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

д) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их

установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

е) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

ж) выбор способа управления многоквартирным домом;

з) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

и) другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание.

Сроки и порядок проведения годового общего собрания, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием.

Помимо годового общего собрания собственники помещений в многоквартирном доме могут проводить первичное и внеочередные общие собрания.

Решение общего собрания, принятое в установленном ЖК РФ порядке, является обязательным для всех собственников помещений.

В многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме.

8.3. Общее собрание может быть проведено:

а) в очной форме (собрание), то есть при совместном присутствии собственников помещений в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов, поставленных на голосование;

б) в форме заочного голосования - путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений собственников по поставленным на голосование вопросам.

Форма заочного голосования применима при решении любых вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в многоквартирном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

8.4. Общее собрание может быть созвано по инициативе физических или юридических лиц, являющихся собственниками помещений данного многоквартирного дома.

Инициаторами проведения общего собрания могут быть:

а) первичного общего собрания - собственник или несколько собственников помещений в многоквартирном доме;

б) годового собрания - лица из числа собственников, ответственные за проведение общего собрания (избранные на первичном собрании собственников);

в) внеочередного общего собрания - по инициативе любого из собственников многоквартирного дома.

8.5. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Рекомендации по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденные Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31.07.2014 г., №411-пр, размещены на официальном сайте Управляющей организации ukslog.ucoz.ru.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на срок пять лет.

9.2. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его подписания. С момента заключения данного договора, срок действия договора на управление многоквартирным домом, заключенного ранее, считается оконченным.

9.3. При отсутствии заявлений сторон о прекращении договора управления до окончания срока его действия данный договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Договор может быть изменен или дополнен по предложению одной из сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.5. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон при условии письменного уведомления об этом за 1 месяц стороной-инициатором расторжения договора. Расторжение настоящего договора осуществляется в установленном действующим законодательством РФ порядке.

9.6. В случае перехода права собственности к другому лицу Собственник обязан известить Управляющую организацию о смене собственника и оплатить в полном объеме оказанные услуги.

9.7. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от исполнения обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 5 листах и содержит 5 приложений.

10.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

10.2.1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 6 л.

10.2.2. Сроки устранения неисправностей на общем имуществе МКД, на 2 л.;

10.2.3. Правила пользования помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме, на 3 л.;

10.2.4. Перечень ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций, на

2 л.

10.2.5. Граница эксплуатационной ответственности сторон договора, на 1 л.

Собственник(и) (представитель
собственника):

Управляющая организация:
