

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № _____

г. Екатеринбург

«___» _____ 201__ г.

Управляющая компания ООО «УЭЖКХ-Екатеринбург», именуемое в дальнейшем УК, в лице директора Зыряновой Е.Д., действующей на основании Устава, с одной стороны, и

являющийся(еся) собственником квартиры № _____ в доме по адресу: г. Екатеринбург, ул. Червоная, д. 19, корп.2, именуемый(ые) в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

- 1.1. Многоквартирный дом – жилой дом по адресу: г. Екатеринбург, ул. Червоная, д.19, корп.2 (далее – МКД).
- 1.2. Собственники – физические/юридические лица, владеющие на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме.
- 1.3. Общее имущество - Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.4. Доля в праве общей долевой собственности – доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме; доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
- 1.5. Исполнители – организации различных форм собственности или индивидуальные предприниматели, на которые УК на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственникам каких-либо работ и услуг в рамках настоящего договора.
В отношениях с Исполнителем УК действует от своего имени и за счет собственников помещений в доме. Ответственность перед Собственником за действия Исполнителя несет УК.
- 1.6. Платежи - денежные средства, вносимые Собственниками в качестве платы за услуги и работы по настоящему договору.
- 1.7. Высший орган управления многоквартирным домом – общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.8. Платежные документы – документы, являющиеся основанием для внесения Собственниками платежей.
- 1.9. Расчетный период – один календарный месяц.
- 1.10. Рабочие дни – дни с понедельника по пятницу, за исключением праздничных дней.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.
- 2.2. По настоящему договору УК обязуется по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного настоящим договором, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 2.3. Перечень коммунальных услуг, подаваемых по настоящему договору: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.
- 2.4. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту, выполняемых по настоящему договору, содержится в Приложении №1 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью. Если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий год, то перечень услуг и работ устанавливается в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290.
- 2.5. Состав общего имущества МКД включает в себя помещения общего пользования, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, инженерное оборудование, придомовую территорию и т.д., которые определяются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

2.6. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.7. Организация работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в пределах финансирования, предусмотренного настоящим договором.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Обязанности УК.

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с даты выбора УК в качестве управляющей организации МКД.

3.1.2. В течение 5-ти дней с момента вступления настоящего договора в силу довести до сведения собственников информацию о своей организации с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителя, диспетчерских и аварийных служб.

3.1.3. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора, с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.1.4. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества.

3.1.6. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения.

3.1.7. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета; по требованию Собственника в разумный срок предоставить Собственнику для ознакомления указанный журнал.

3.1.8. Производить в установленном настоящим договором порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

3.1.9. Заблаговременно информировать собственников путем размещения объявления на информационных стендах в подъездах о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг.

3.1.10. Информировать собственников путем размещения объявления в подъезде дома в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

3.1.11. Производить непосредственно при обращении Собственника проверку правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, правильности начисления Собственнику неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки выдавать Собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.12. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.13. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику; перечень и периодичность работ и услуг по обслуживанию внутридомовых инженерных сетей устанавливается Приложением №1, в случае отсутствия решения собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий год – в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290.

3.1.14. Устранять аварии, произошедшие на внутридомовых инженерных сетях в местах общего пользования или в квартире Собственника.

3.1.15. Обеспечить наличие диспетчерской службы, прием заявок Собственника на устранение аварий, произошедших на внутридомовых инженерных сетях в местах общего пользования или в квартире Собственника. График работы и контактные телефоны диспетчерской службы разместить на информационных стендах в подъезде дома. Заблаговременно извещать Собственников о возможных изменениях графика работы, контактных номеров телефона и адреса расположения диспетчерской службы.

3.1.16. Осуществлять весенний и осенний осмотры общего имущества, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан с составлением соответствующего акта;

3.1.17. Обеспечивать освещение помещений общего пользования, соблюдение температурно-влажностного режима в помещениях общего пользования.

3.1.18. Выполнять работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.

3.1.19. Обеспечить сбор и вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме.

3.1.20. Принимать меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

3.1.21. Выполнять работы по содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

3.1.22. Выполнять работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

3.1.23. Осуществлять капитальный ремонт общего имущества исходя из объёма, перечня и сроков работ, определенном решении общего собрания собственников помещений в доме; капитальный ремонт выполняется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта российской Федерации или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большом размере.

При необходимости проведения капитального ремонта УК выносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В предложении должны быть указаны:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта.

В случае если необходимость выполнения капитального ремонта связана с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением значительного ущерба их имуществу, или выполнением предписаний контролирующих органов, УК вправе самостоятельно принять решение о необходимости проведения капитального ремонта и обязана проинформировать собственников в кратчайшие сроки с указанием объемов выполненных работ, стоимости материалов, стоимости выполненных работ, сроков их выполнения.

При выполнении работ и оказании услуг по настоящему договору не допускать повреждения и нарушения целостности общего имущества, входящего в состав многоквартирного дома (инженерные сети, санитарно-техническое и иное оборудование и т.д.) После письменного заявления Собственника, предоставить последнему в 3-х дневный срок возможность ознакомления с документами, подтверждающими возникновение угрозы жизни и здоровья граждан, предупреждение значительного ущерба их имуществу, либо предписания контролирующих органов.

3.1.24. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет деятельности по управлению многоквартирным домом и соответствующую бухгалтерскую отчетность. Осуществлять прием и хранение технической и иной документации на многоквартирный дом, документов о проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, и иных, связанных с управлением многоквартирным домом документов, полученных от застройщика, а также созданных в процессе исполнения обязательств по настоящему договору.

3.1.25. Принимать участие в работе комиссий по установлению причин аварийных ситуаций в многоквартирном доме; направлять своего представителя для составления акта о причинении вреда общему имуществу или имуществу Собственника.

3.1.26. Представить в срок до окончания второго квартала года отчет о выполнении настоящего договора управления за предыдущий год; отчет предоставляется собственникам на годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме; в отчете указываются: общая сумма начисленных собственникам платежей, общая сумма оплаченных собственниками платежей, информация о задолженности собственников, информации о суммах, уплаченных поставщикам коммунальных услуг; иная

информация, предусмотренная действующим законодательством.

3.1.27. Ежегодно в течение 3-х месяцев с момента окончания действия финансового плана, утвержденного на текущий год представлять Собственникам предложения по установлению на следующий год размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на основании перечня работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и направлять их на рассмотрение и утверждение на общем собрании собственников помещений. В случае не утверждения на общем собрании собственников очередного финансового плана, стоимость работ и услуг по настоящему договору устанавливается органами местного самоуправления.

3.1.28. Направлять своего представителя для участия в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.29. Осуществлять начисление платежей Собственнику за услуги по настоящему договору в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, за потребленные коммунальные услуги – в соответствии с показаниями приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.1.30. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.31. В случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников предоставлять в пользование от своего имени имущество, находящееся в общей долевой собственности Собственников помещений в многоквартирном доме; доходы, полученные по договорам о предоставлении в пользование общего имущества, расходовать в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; в случае непринятия собственниками такого решения вопрос о расходовании денежных средств выносится на следующее общее собрание собственников.

3.1.32. По вопросам, связанным с обязательствами по настоящему договору, представлять перед третьими лицами интересы собственников в судебных и иных органах власти и управления.

3.1.33. Вести учет обращений, заявлений, претензий собственников, в случае обоснованности претензий принимать меры для устранения выявленных недостатков.

3.1.34. Обеспечить прием и оформление документов, необходимых для последующего регистрационного учета собственников по месту жительства или по месту пребывания в принадлежащих им помещениях многоквартирного дома путем заключения соответствующего договора со специализированной организацией, оказывающей соответствующие услуги.

3.1.35. Размещать на информационных стендах в подъездах домов информацию о технических характеристиках внутридомовых инженерных сетей, в целях недопущения превышения максимально допустимых нагрузок.

3.1.36. За 30 дней до окончания срока действия настоящего договора (в случае предварительного уведомления) передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

3.1.37. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ.

3.2. УК имеет право:

3.2.1. Требовать внесения платы за услуги, оказанные по настоящему договору, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей УК (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности, предусмотренной **п. 3.3.8.** настоящего договора.

3.2.4. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном соответствующими нормативно-правовыми актами, подачу Собственнику горячей воды, электрической энергии и газа.

3.2.6. По согласованию с Собственником оказывать ему на возмездной основе дополнительные услуги в соответствии с прейскурантом УК.

3.2.7. Привлекать для исполнения своих обязательств путем заключения договора субподряда, либо иного договора, третьих лиц (Исполнителей); при этом ответственным за их действия перед Собственником является УК.

3.2.8. Взыскивать в судебном порядке с Собственника сумму задолженности по настоящему договору, а

также убытки, причиненные в результате ненадлежащего исполнения своих обязательств (пени, уплаченные поставщикам энергоресурсов, неустойки, судебные расходы и т.д.).

3.2.9. На основании агентского договора привлекать специализированные организации (платежных агентов, платежных субагентов, банковских платежных агентов) для оказания услуг по начислению платежей и проведению последующих расчетов с поставщиками.

3.2.10. Печатать рекламные материалы на оборотной стороне платежных документов, направляемых Собственнику для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Размещение рекламных материалов в платежном документе производится с соблюдением норм закона касательно перечня сведений, подлежащих раскрытию в платежном документе и полноты данных сведений.

3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и договором.

3.3. Обязанности Собственника.

3.3.1. Предоставить УК копию документа, подтверждающего права собственности на помещение в многоквартирном доме.

3.3.2. Нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме путем внесения платы по настоящему договору.

3.3.3. 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 УК, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.4. Сообщать УК о выявленных им неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.5. 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 УК.

3.3.6. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.7. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Собственника коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав УК о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.3.8. Допускать в заранее согласованное с УК время в занимаемое помещение работников и представителей УК (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей УК (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий – в любое время. За невыполнение условий данного пункта Собственник несет ответственность за причинение ущерба общему имуществу и(или) имуществу других собственников, возникшего по причине такого невыполнения.

3.3.9. В заранее согласованное с УК время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

3.3.10. Информировать УК об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.3.11. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги; в случае невнесения в установленный срок платы за коммунальные услуги Собственник уплачивает УК пени в размере, установленном Жилищным Кодексом Российской Федерации, что не освобождает Собственника от внесения платы за коммунальные услуги; на момент подписания настоящего договора размер пени установлен п.14 ст.155 жилищного Кодекса Российской Федерации, который предусматривает, что лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

3.3.12. За свой счет обеспечить надлежащее содержание и ремонт принадлежащего ему помещения, расположенного внутри санитарного и иного оборудования, являющегося частной собственностью Собственника, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы

собственников помещений в многоквартирном доме; за свой счет обеспечить надлежащее обслуживание внутриквартирного оборудования и нести ответственность за его состояние.

3.3.13. Ежемесячно вносить плату за услуги и работы по настоящему договору, а также за потребленные коммунальные ресурсы не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.14. При производстве ремонтных работ в принадлежащем помещении не нарушать целостность общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.15. Работы по переустройству помещения (т.е. связанные с установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или иного оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения) в помещении Собственника производить в порядке, предусмотренном нормами действующего законодательства.

3.3.16. Работы по перепланировке помещения Собственника (т.е. изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения) производить в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

3.3.17. В случае изменения у Собственника сведений, имеющих существенное значение для настоящего договора, сообщить о них УК в течение 5-ти дней с момента таких изменений.

3.3.18. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, имеющие установленные соответствующими нормативными актами технические паспорта и сертификаты.

3.3.19. При длительном (свыше 5 дней) отсутствии Собственника и членов его семьи в помещении (сдача в аренду, предоставление помещения в иное пользование третьим лицам, длительный отъезд и др.) Собственник уведомляет об этом УК до своего отсутствия с указанием телефона контактного лица и/или адреса своего места жительства для связи в экстренных случаях (аварии на инженерных сетях и т.п.).

3.3.20. Ежемесячно, в период с 22 по 25 число каждого месяца сдавать в УК показания приборов учета коммунальных услуг.

3.3.21. Не возводить неразъемных укрытий санитарно-технического оборудования и трубопроводов, являющихся общим имуществом собственников помещений в доме, при отделке и реконструкции своих помещений.

3.3.22. При отчуждении своего помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, смены и т.д.) осуществить полностью расчет с УК, уведомить УК о заключении такого договора и предоставить УК акт приема-передачи помещения новому собственнику.

3.3.23. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными Федеральными законами и договором.

3.4. Собственнику запрещается:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, а именно не более 15 кВт;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения УК;

в) самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;

г) самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

д) самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.5.2. Получать от УК сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

3.5.3. Получать от УК акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.5.4. Получать от УК информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты.

3.5.5. Требовать от УК возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника (проживающих совместно с ним лиц) вследствие непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.5.6. Требовать предъявления уполномоченными представителями УК документов, подтверждающих их полномочия, в случаях, когда обязательства УК выполняются непосредственно в помещении Собственника.

3.5.7. Направлять в УК письменные обращения по вопросам, связанным с настоящим договором, при этом Собственник должен приложить копии документов, подтверждающих право собственности на помещение в многоквартирном доме.

3.5.8. Осуществить авансовый платеж за текущий месяц и более длительные периоды, подав в УК заявление о предоставлении соответствующего платежного документа; УК в данном случае по окончании расчетного периода осуществляет корректировку платы за коммунальные услуги исходя из данных о потреблении

услуг.

3.5.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным Кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4. ПОРЯДОК ОБНАРУЖЕНИЯ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ НЕАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА

4.1. В случае не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества Собственник уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу УК или иную службу, указанную УК (далее – аварийно – диспетчерская служба).

4.2. Сообщение о не предоставлении коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества может быть сделано собственником в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе. При этом собственник обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид не предоставленной коммунальной услуги или предоставленной коммунальной услуги ненадлежащего качества.

4.3. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы известны причины не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, он обязан немедленно сообщить об этом Собственнику и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений. Эта отметка является основанием для признания УК факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.4. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы не известны причины непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, он обязан согласовать с Собственником точное время и дату установления факта непредоставления коммунальных услуг или проверки качества предоставления коммунальных услуг. По результатам проверки составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается собственником (или его представителем) и УК (или его представителем).

4.5. В акте о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.6. В случае причинения УК или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Собственника или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме УК (или его представитель) и Собственник (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен УК и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12 рабочих часов с момента обращения Собственника в аварийно-диспетчерскую службу. В случае невозможности подписания акта Собственником (или его представителем) он должен быть подписан двумя очевидцами.

5. ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ИЛИ ОГРАНИЧЕНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

5.1. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг производится в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354.

5.2. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причин, указанных в пунктах 5.1. и 5.2. настоящего договора, в том числе с момента полного погашения Собственником задолженности.

5.3. При ограничении предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) УК вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи Собственнику отдельных коммунальных ресурсов и (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг.

5.4. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением договора.

6. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Стоимость работ и услуг по настоящему договору устанавливается на основе финансового плана, в соответствии с долей каждого собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому Собственником помещению. В отсутствие финансового плана, стоимость работ и услуг по настоящему договору устанавливается органами местного самоуправления. Размер платы Собственника по настоящему договору на момент его заключения определен Приложением №2, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

6.2. Плата по настоящему договору за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1)плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2)плату за коммунальные услуги.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом, исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в установленном законом порядке.

6.4. Размер платы за дополнительные услуги, которые могут быть оказаны УК Собственнику, определяется в соответствии с прейскурантом УК. Услуги оказываются на основании заявления собственника. По желанию Собственника необходимые ему услуги могут быть оказаны сторонней организацией.

6.5. Собственник вносит платежи на расчетный счет УК не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов представленных УК.

6.6. Не использование Собственником принадлежащего ему жилого помещения не является основанием невнесения платежей по настоящему договору либо освобождения от их уплаты. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

6.7. Размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном нормами Жилищного Кодекса РФ, путем утверждения финансового плана. Размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок один год.

6.8. По истечении одного года с момента введения в действие финансового плана размер платы по настоящему договору за управление, содержание и ремонт подлежит пересмотру в вышеуказанном порядке.

6.9. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий год, то размер платы устанавливается органом местного самоуправления, по письменному запросу управляющей организации. В данном случае УК выполняет работы и услуги в объеме и с периодичностью в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290.

7. КОНТРОЛЬ ЗА СОДЕРЖАНИЕМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

7.1. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Собственник помещений вправе:

а) получать от ответственных лиц УК информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения за свой счет соответствующей экспертизы) с составлением актов осмотра с участием представителя УК.

в) требовать от ответственных лиц УК устранения выявленных дефектов в услугах, оказываемых по настоящему договору, осуществлять проверку их устранения с составлением соответствующего акта.

г) участвовать в проведении осмотров общего имущества, приемке выполненных работ Исполнителями; для участия в работе комиссии Собственник подает письменное заявление в УК.

7.3. УК отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

7.4. Не допускается изменение размера платы по настоящему договору, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, подтвержденных документально.

7.5. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

7.6. Акт о нарушении качества или превышении установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном настоящим договором.

7.7. Собственник в течение месяца с момента получения годового отчета УК вправе путем подачи письменного заявления обратиться в УК для ознакомления с документацией, относящейся к управлению

многоквартирным домом; при этом Собственник вправе за свой счет самостоятельно снимать копии с этих документов.

8. СОЗЫВ И ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Инициатором общего собрания может быть любой собственник помещения в многоквартирном доме, а также УК.

8.2. Решение о времени и месте проведения ежегодного общего собрания собственников помещений в доме принимает инициатор собрания, который также несет расходы на подготовку и проведение общего собрания (подготовка документов, вручение уведомления собственникам, почтовые расходы и т.д.).

8.3. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть создано по инициативе любого из данных собственников, а также УК. Расходы на организацию собрания несет инициатор собрания.

9. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

9.1. Настоящий Договор может быть изменен и дополнен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

9.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

9.3. УК несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в случае если ущерб явился следствием неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору.

9.4. Собственник несет ответственность за вред, причиненный его имуществу, а также имуществу третьих лиц в результате аварий на внутриквартирном оборудовании, являющемся его частной собственностью.

9.5. УК не несет ответственность за дефекты и недостатки, допущенные при строительстве дома обязанность по устранению таких дефектов, выявленных в пределах гарантийного срока, лежит на застройщике. При выявлении строительных дефектов после истечения гарантийного срока собственники на общем собрании принимают решение о необходимости устранения данных дефектов и финансировании соответствующих работ.

9.6. Стороны не несут ответственность за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение является следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), таких как наводнение, пожар, землетрясения и другие стихийные бедствия, военные действия и любых других событий чрезвычайного характера, находящихся вне контроля Сторон, предотвратить неблагоприятное воздействие которых они не имеют возможности, и возникших после подписания Договора.

9.7. Выбор Исполнителя для выполнения конкретных работ и услуг осуществляется УК исходя из деловой репутации, опыта и стажа работы Исполнителя.

9.8. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства, обязана в течение 3 (трех) дней с момента наступления таких обстоятельств надлежащим образом письменно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств, в том числе путем размещения объявления на стенде в подъезде.

9.9. Обязанность доказать возникновение обстоятельств непреодолимой силы лежит на стороне утверждающей, что наличие обстоятельств непреодолимой силы препятствует исполнению ее обязательств по Договору.

10. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий договор расторгается досрочно в порядке и на условиях, предусмотренных нормам действующего законодательства.

10.2. Настоящий договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке в случае отчуждения принадлежащего ему помещения в многоквартирном доме на основании купли-продажи, мены, дарения или по другим основаниям, предусмотренным законом.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует 5 лет.

11.2. Если не менее, чем за 30 календарных дней до окончания срока действия данного договора Собственник не уведомляет УК о намерении расторгнуть данный договор, а общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не принимает решения о смене управляющей организации, либо избрания иной формы управления домом, то договор считается каждый раз автоматически пролонгированным на тех же условиях на срок 5 лет.

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Споры по настоящему договору разрешаются сторонами в претензионном порядке, срок ответа на претензию – 30 дней, если иной срок рассмотрения не предусмотрен нормами действующего законодательства. При не достижении урегулирования в претензионном порядке споры передаются на рассмотрение суда по месту нахождения многоквартирного дома.

12.2. Аварийно-диспетчерская служба УК (круглосуточно): г. Екатеринбург, ул. Кишиневская, 33
тел. 201-80-54

12.3. Контактное лицо Собственника для связи в экстренных случаях: _____

12.4. Сведения об УК:

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Управление и эксплуатация жилищно-коммунального хозяйства – Екатеринбург»

Сокращенное наименование – ООО «УЭЖКХ-Екатеринбург»

Юридический адрес: 620050, г. Екатеринбург, улица Кунарская 14/1, кв.6

Фактический адрес: 620050, г. Екатеринбург, улица Кишиневская 33, оф.5

Официальный сайт: www.uejkh.ru

ОГРН 1126678009413

ИНН 6678014805

КПП 667801001

Режим работы: понедельник - четверг с 09.00 до 18.00, пятница с 9.00 до 17.00, перерыв с 13 до 14; выходной – суббота, воскресенье.

Директор ООО «УЭЖКХ-Екатеринбург» - Зырянова Екатерина Дмитриевна

12.5. При подписании настоящего договора, а также изменений к нему, допускается использование факсимиле со стороны УК.

12.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой сторон.

12.7. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение №1 – «Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества».

Приложение №2 – «Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества».

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания ООО «УЭЖКХ-Екатеринбург»

ИНН 6678014805

КПП 667801001

ОГРН 1126678009413

Юридический адрес: 620050, г. Екатеринбург,

ул. Кунарская 14/1, кв.6

Фактический адрес: 620050, г. Екатеринбург, ул.

Кишиневская 33, оф.5

Р/с 40702810516540012599

Уральский банк ПАО Сбербанк г. Екатеринбург

К/с 30101810500000000674

БИК 046577674

_____/Зырянова Е.Д

м.п.

СОБСТВЕННИК

ФИО _____

Паспорт серия _____, № _____

Выдан: _____

Зарегистрирован по адресу: _____

Контактный тел: _____

СОБСТВЕННИК

ФИО _____

Паспорт серия _____, № _____

Выдан: _____

Зарегистрирован по адресу: _____

_____/_____

_____/_____

**Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Червоная, д. 19, корп.2**

	Наименование работ	Периодичность
1	Техническое обслуживание трубопроводов системы теплоснабжения ИТП и ТК	
	-проверка на работоспособность и ремонт при необходимости (в отопительный сезон);	1 раз в месяц
	-регулировка в соответствии с температурным графиком;	1 раз в месяц
	- сброс воздуха из отопительных приборов;	1 раз в месяц
	-консервация (после отопительного мезона) промывка системы отопления и теплоснабжения;	1 раз в год
	Контроль и проведение гидравлических испытаний;	В соответствии с графиком
	-проверка на работоспособность и ревизия запорной арматуры, фильтров, замена при необходимости; сдача документов ТГК	1 раз в месяц
	-проведение запуска системы отопления и теплоснабжения	1 раз в год
	-осмотр ТК;	1 раз в месяц
	-подготовка ТК к отопительному сезону;	1 раз в год
	-профилактический осмотр (при необходимости восстановление) термоизоляционного покрытия;	2 раза в год
	Проверка манометров, замена при необходимости	1 раз в год
	Промывка теплообменника	
2	Обслуживание вентиляционных установок, системы вентиляции и кондиционирования	
	- визуальный контроль плавности хода крыльчатки вентиляторов приточного и вытяжного воздуха;	2 раза в год
	-проверка вентиляторного агрегата приточного и вытяжного воздуха;	4 раза в месяц
	-проверка балансировки вентиляторов;	1 раз в год
	-проверка отработки алгоритма «Защита от замерзания»	1 раз в месяц
	-автономные электрические испытания трехходовых управляющих вентилей от внутренних и внешних сигналов управления;	1 раз в месяц
	-проверка контура теплоснабжения на видимые утечки и проверка состояния запорно-регулирующих устройств;	1 раз в месяц
	-чистка наружных поверхностей теплообменников;	1 раз в год
	-проверка свободного хода лопаток воздушных заслонок, очистка от загрязнений;	1 раз в год
	-измерение перепада давления на фильтрах при необходимости их замена;	1 раз в месяц
	-внешний и внутренний осмотр корпуса кондиционера, устранение мелких неисправностей, подтяжка соединений;	3 раза в год
	-измерение герметичности хол.контура (при необходимости дозаправка фреоном);	3 раза в год
	-проверка уровня масла в компрессорах кондиционеров;	3 раза в год
	-проверка индикатора влажности и фильтра-осушителя кондиционеров;	3 раза в год

	-проверка функционирования холодильного контура в рабочем режиме с проверкой срабатывания всех устройств защиты и измерение рабочих токов компрессора;	3 раза в год
	Осмотр внешних и внутренних вентиляционных коробов	1 раз в месяц
3	Обслуживание трубопроводов, системы водоснабжения и пожаротушения	
	-проверка на работоспособность и ревизия запорной арматуры;	1 раз в месяц
	-проверка целостности изоляции (при необходимости восстановление);	2 раза в год
	-периодический осмотр и проливка трубопроводов пожаротушения;	1 раз в год
	-периодическая перемотка пожарных рукавов; ведение отчетной документации	1 раз в год
4	Обслуживание трубопроводов, системы водоотведения и жиропоглощения	
	-осмотр дворовых канализационных колодцев (при необходимости прочистка засоров);	1 раз в месяц
	-проверка состояния дренажа вентиляционных установок и кондиционеров, чистка;	3 раза в год
	-прочистка ливневых трубопроводов, желобов, прямиков и трапов;	1 раз в год
	Обслуживание кровли осуществляет собственник здания	
5	Слаботочные системы пожарной, сигнализации и автоматики ИТП	
	-осмотр составных систем пожарной сигнализации, проверка на работоспособность;	1 раз в месяц
	- проверка работоспособности автоматики дренажных насосов;	1 раз в месяц
	- проверка работоспособности клапанов системы дымоудаления (контроль состояния откр./закр.);	1 раз в месяц
	-проверка работоспособности системы оповещения;	1 раз в месяц
	-наладка автоматики теплоснабжения в соответствии с температурным графиком теплоснабжающей организации;	1 раз в месяц
	-Проверка работоспособности составных частей систем вместе: сигнализация, оповещение, дымоудаление, лифты, вентиляция; замена	1 раз в месяц
	Работа с надзорными органами	
6	Обслуживание системы электроснабжения и освещения	
	-проверка работоспособности автоматических выключателей, контакторов и магнитных пускателей;	2 раза в год
	- проверка фазировки РУ и присоединений	1 раз в месяц
	-программирование выходных и перенесенных дней эл.счетчиков;	По заявке
	- осмотр ЩС, ЩО и ЩАО, протяжка контактов и соединений динамометрическими ключами, проверка надежности заземляющих контактов;	2 раза в год
	-пофазное измерение тока потребления вводов;	1 раз в месяц
	-ревизия эл. двигателей, протяжка контактов и заземляющих зажимов	1 раз в год
	-пофазное измерение тока потребления эл. двигателями (ИТП, хоз. Питьевая насосная, вентиляция);	1 раз в месяц
	-осмотр этажных щитов и протяжка контактов; проверка средств защиты и их замена при необходимости	1 раз в месяц
7	Обслуживание насосного оборудования	

	-проверка на работоспособность, ревизия насосного оборудования пожаротушения, ИТП, хоз.питьевой насосной, вентиляционных установок. Диаметр патрубка, мм:25 32 50	1 раз в год
8	Работа по взысканию дебиторской задолженности	1 раз в месяц
9	Управление жилищным фондом	
	- Ведение приемов	1 раз в месяц
	- Рассмотрение и ответы на жалобы, просьбы, заявления и обращения собственников	постоянно
	- Ведение архива документации по дому	постоянно
	- Работа с поставщиками КУ по заявлениям собственников по качеству и стоимости предоставленных КУ	постоянно
	- Работа со сторонними организациями для обеспечения эксплуатации и содержание объекта	постоянно
	- Работа с органами государственного и муниципального управления по жалобам и обращениям собственников, в связи с плановыми и внеплановыми проверками объекта и организации	постоянно

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания

Собственник:

ООО «УЭЖКХ-Екатеринбург»

_____ / _____

_____ /Е.Д. Зырянова

_____ / _____

**Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию
и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Червоная, д. 19, корп.2**

Наименование услуги	Тариф
ХВС/куб.м.	В соответствии с Постановлением РЭК СО ред. от 13.12.2016 N 172-ПК
Водоотведение/куб.м.	
ГВС / куб.м.	В соответствии с Постановлением РЭК СО от 15.12.2014 N 215-ПК
	В соответствии с Постановлением РЭК СО от 10.12.2015
Теплоснабжение/ гкал.	В соответствии с Постановлением РЭК СО от 15.12.14 № 205
Электроснабжение	В соответствии с Постановлением РЭК СО от 23.12.2015 № 278-ПК
Дневной тариф/квт.ч.	
Ночной тариф/ квт.ч.	
Содержание жилого помещения / кв.м.	26,01 руб.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания

Собственник:

ООО «УЭЖКХ-Екатеринбург»

_____ / _____

_____ /Е.Д. Зырянова

_____ / _____