Общество с ограниченной ответственностью
«НИЖНЕИСЕТСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ»

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

Договор №_____

г. Екатеринбург **«____» _____20___ г.**

ФИО собственника/ наименование юридического лица	**серия, номер паспорта/ свидетельства о государственной регистрации юридического лица, дата выдачи и наименование органа, выдавшего документ**	**документ, подтверждающий право собственности на помещение (серия, номер, дата выдачи)**

Вышеназванный(-ые) собственник(-и) жилого помещения №_____ общей площадью _____ кв.м., расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул./пер. _____, дом № _____ (далее – многоквартирный дом), именуемый(-ые) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Нижнеисетская управляющая компания»** (ОГРН 1146686002100, ИНН 6686041464, КПП 668601001) в лице _____ _____ _____ действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № _____ от ____.____.20___, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением по указанному выше адресу, находящемся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля Собственника помещения в многоквартирном доме в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

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

Иные лица, проживающие в помещении Собственника на основании соглашения, имеют права, несут обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Лица, пользующиеся нежилым помещением, принадлежащим Собственнику, имеют права, несут обязанности и ответственность в соответствии с условиями соглашения, в соответствии с которым данное помещение предоставлено во владение и пользование.

1.2. **Высший орган управления многоквартирным домом** - общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе любого из собственников. В перерывах между общими собраниями органом управления многоквартирным домом является Управляющая организация, а также Совет многоквартирного дома, сформированный в соответствии со статьей 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.3. **Совет многоквартирного дома** - это не являющийся юридическим лицом выбранный из числа собственников помещений

в многоквартирном доме орган, выступающий в роли уполномоченного представителя интересов собственников помещений в многоквартирном доме, в процессе взаимодействия с Управляющей организацией.

Совет многоквартирного дома:

– обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

– выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу Российской Федерации;

– представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания общего имущества в данном многоквартирном доме;

– представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

– осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

– представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;

– осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации;

Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

Председатель совета многоквартирного дома:

– до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора;

– доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вышеизложенным вопросам;

– на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от Управляющей организации копии этого договора;

– осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом;

– на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

– осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников

помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с пунктом 4.3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома.

Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято решение об использовании информационных систем с учетом функций указанных систем в деятельности совета многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома, комиссий собственников помещений в многоквартирном доме в случае их избрания, а также об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на обеспечение деятельности указанных совета, председателя, комиссий.

1.4. **Управляющая организация** – лицензированная организация, уполномоченная общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.5. **Ресурсоснабжающие организации** - юридические лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

В отношениях с Ресурсоснабжающими организациями Управляющая организация действует в интересах Собственника от своего имени и за счет Собственника.

1.6. **Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению

собственникам и (или) пользователям помещений в многоквартирном доме работ (услуг) по содержанию общедомового имущества.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует в интересах Собственника от своего имени и за счет Собственника.

1.7. **Расчетный центр** - организация, на которую Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по начислению и сбору платы за жилье, содержание общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги, ведению лицевых счетов жилых помещений, учету начислений и поступивших платежей по каждому лицевому счету.

1.8. **Общее имущество в многоквартирном доме** - принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты (при их наличии), лифтовые и иные шахты (при их наличии), коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), оконные и дверные заполнения в подъездах, чердаках, подвалах; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома; иные помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения дома (внутридомовые сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения до ответвлений этих сетей на квартиру (нежилое помещение); система отопления; общедомовые электрические сети до ответвлений, подающих электроэнергию на квартиру (нежилое помещение); газовые сети до ответвлений этих сетей на квартиру (нежилое помещение); вентиляционная система полностью за исключением дополнительно установленных собственниками либо пользователями помещений в многоквартирном доме вентиляционных вытяжек; мусоропровод (при его наличии); общедомовые (коллективные) приборы учета; земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке; иное предназначенное для обслуживания более одного помещения дома имущество.

Состав общего имущества в многоквартирном доме определен в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее - Правила содержания общего имущества). Перечень общего имущества в многоквартирном доме установлен в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.9. **Степень благоустройства многоквартирного дома** - качественная характеристика многоквартирного дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем.

1.10. **Содержание общего имущества в многоквартирном доме** (далее по тексту – «содержание») - комплекс работ и услуг по техническому обслуживанию строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния.

1.11. **Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме** (далее по тексту – «ремонт») – комплекс работ, выполняемых в плановом порядке на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с целью восстановления исправности или работоспособности отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, срок эксплуатации которых не истек, частичного (до трети) восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией. Текущий ремонт не предполагает установку новых элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, которые по функциональным признакам относятся к общедомовому имуществу, в том числе установку коллективных (общедомовых) приборов учета.

1.12. **Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме** (далее по тексту «капитальный ремонт»)- оказание услуг и (или) выполнение работ по восстановлению или замене отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, а также оказание иных услуг и (или) выполнение иных работ, финансирование которых осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и иных не запрещенных федеральным законом источников, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме.

1.13. **Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области** (далее по тексту – «региональная программа капитального ремонта») - правовой акт, утверждаемый Правительством Свердловской области в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления органами государственной власти Свердловской области государственной поддержки за счет средств областного бюджета и органами местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, муниципальной поддержки за счет средств местных бюджетов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

1.14. **Региональный оператор** – специализированная некоммерческая организация, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, создаваемая Свердловской областью в соответствии с федеральным законом в организационно-правовой форме фонда.

1.15. **Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме** (далее по тексту – «фонд капитального ремонта») - совокупность взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, процентов, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.

1.16. **Коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды** (далее по тексту – «общедомовые нужды») - коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

1.17. **Коллективный (общедомовой) прибор учета** – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

1.18. **Индивидуальный прибор учета** – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире).

1.19. **Общий (квартирный) прибор учета** – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в коммунальной квартире.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания и эксплуатации помещений в многоквартирном доме, надлежащего содержания и ремонта общедомового имущества, а также предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по поручению Собственника принимает на себя обязательства по оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг; представлению интересов Собственника в отношениях с Исполнителями и Ресурсоснабжающими организациями по надлежащему обеспечению коммунальными и жилищными услугами, по решению технических вопросов, связанных с подключением к общедомовому имуществу индивидуальных сетей собственников помещений в многоквартирном доме, сторонних организаций, если данные действия не наносят вреда и неудобств другим собственникам помещений в многоквартирном доме и общедомовому имуществу, осуществлению иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством.

2.3. Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

2.3.1. прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества, в порядке, установленном данными Правилами;

2.3.2. сбор, обновление и хранение информации о собственниках, нанимателях и арендаторах помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований действующего законодательства о защите персональных данных;

2.3.3. подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

2.3.3.1. разработка, с учетом минимального, перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);

2.3.3.2. расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

2.3.3.3. подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

2.3.3.4. подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

2.3.3.5. обеспечение возможности ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

2.3.4. организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

2.3.4.1. уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания;

2.3.4.2. обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

2.3.4.3. подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

2.3.4.4. подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

2.3.4.5. документальное оформление решений, принятых собранием;

2.3.4.6. доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;

2.3.5. организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

2.3.5.1. определение способа оказания услуг и выполнения работ;

2.3.5.2. выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

2.3.5.3. заключение договоров оказания услуг и (или)

выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

2.3.5.4. заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

2.3.5.5. заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с Ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных действующим законодательством);

2.3.5.6. заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме, в том числе договоров передачи в пользование организациям, оказывающим услуги связи, объектов общего имущества в многоквартирном доме, для размещения оборудования и линий связи;

2.3.5.7. осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

2.3.5.8. ведение претензионной и исковой работы, при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

2.3.6. взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

2.3.7. организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

2.3.7.1. начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями действующего законодательства;

2.3.7.2. оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

2.3.7.3. осуществление расчетов с Ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по

договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

2.3.7.4. ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную действующим законодательством;

2.3.8. обеспечение собственникам помещений в многоквартирном доме возможности контролировать исполнение решений собрания, выполнение перечней услуг и работ, повышение безопасности и комфортности проживания, а также достижение целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

2.3.8.1. предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

2.3.8.2. раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, а также иными законодательными актами;

2.3.8.3. прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

2.3.8.4. обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме установлен в соответствии с Правилами содержания общего имущества и определяется конструктивными особенностями и степенью благоустройства многоквартирного дома. Его подробный список приведен в приложении № 2 к настоящему договору.

2.5. Перечень работ и услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору может быть изменен Управляющей организацией в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.6. Коммунальные услуги включают в себя:

– холодное и горячее водоснабжение;
– водоотведение;
– теплоснабжение;
– электроснабжение;
– газоснабжение.

Перечень коммунальных услуг, оказываемых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, определяется конструктивными особенностями и степенью благоустройства многоквартирного дома. Их конкретизированный список приведен в приложении № 3 к настоящему договору.

Предоставление коммунальных услуг собственникам и (или) пользователям помещений в многоквартирном доме может быть ограничено по мощности с учетом состава и износа общедомовых инженерных систем и иных условий, предусмотренных настоящим договором.

2.7. Управляющая организация обеспечивает круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.8. Ремонт многоквартирного дома проводится по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти. Решением общего собрания должны быть определены условия проведения ремонта, предусмотренные действующим законодательством, для собственников помещений в многоквартирном доме должна быть установлена обязанность по их финансированию, должен быть определен порядок внесения дополнительных взносов для проведения утвержденных ремонтных работ. Финансирование работ по текущему ремонту за счет средств, вносимых на содержание общедомового имущества, не допускается.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ) И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена настоящего договора определяется стоимостью работ и услуг по управлению многоквартирным домом, стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества, а также стоимостью коммунальных услуг.

3.2. Плата за содержание и ремонт, устанавливается соразмерно доле Собственника в праве собственности на общедомовое имущество. Собственник оплачивает услуги по управлению многоквартирным домом в соответствии с настоящим договором и действующими тарифами на коммунальные и жилищные услуги.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными или общими приборами учета, а также в случае оснащения многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных

ресурсов, в порядке, определяемом в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными органами в порядке, установленном действующим законодательством.

Объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды и определенный с учетом показаний коллективного прибора учета коммунального ресурса, распределяется между собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому собственнику или пользователю помещения.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным государственным регулирующим органом. Изменение тарифов в установленном порядке обязательно для сторон без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.4. Плата за содержание и ремонт устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями действующего законодательства и Жилищного кодекса Российской Федерации, а также перечнем работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.4.1. Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании утверждают размер ставки платы за содержание и ремонт, в соответствии с предложениями Управляющей организации. Размер платы за содержание и ремонт устанавливается исключительно по предложению Управляющей организации, должен быть экономически обоснован и соизмеряться с перечнем общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.2. Собственник совместно с другими собственниками помещений дома обязан не позднее первого декабря текущего года провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме и принять решение об утверждении размера ставки платы за содержание и ремонт на следующий календарный год, в соответствии с предложением Управляющей организации, содержание которого было доведено до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе путем размещения соответствующего объявления в общедоступном месте, определенном для таких целей. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об утверждении размера платы за содержание и ремонт является основанием для применения нового размера такой платы. Новый размер платы за содержание и ремонт применяется с начала месяца, следующего за месяцем, в котором принято такое решение общего собрания, если

иной срок не установлен соответствующим решением общего собрания.

3.4.3. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не исполнили свою обязанность по проведению общего собрания, установленную пунктами 3.4.1 и 3.4.2 настоящего договора, размер платы за содержание и ремонт устанавливается в соответствии с расчетом Управляющей организации, предложенном собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения.

3.4.4. В случае, если Управляющей организацией не была исполнена обязанность по направлению для утверждения общим собранием собственников предложений о размере платы за содержание и ремонт на следующий календарный год, размер такой платы определяется уполномоченным органом местного самоуправления.

3.4.5. Плата за жилое помещение, содержание и ремонт и коммунальные услуги вносится собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, выставляемых Расчетным центром по поручению Управляющей организации либо непосредственно Управляющей организацией.

3.4.6. Управляющая организация полученные от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме денежные средства использует для оплаты услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, аварийного ремонта, целью которого является экстренное устранение неисправностей на общем имуществе, оплаты коммунальных ресурсов, полученных от Ресурсоснабжающих организаций.

3.4.7. Если до расторжения настоящего договора в многоквартирном доме был выполнен ремонт, стоимость которого превышает соответствующие платежи собственников помещений в многоквартирном доме, собственники обязаны возместить Управляющей организации разницу между выплаченными ими средствами на данный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта соразмерно их долям в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Порядок возмещения вышеуказанных затрат определяется Управляющей организацией самостоятельно исходя из критерия разумности и экономической эффективности.

4. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

4.1. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

4.1.1. **на специальном счете:**

4.1.1.1. перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет, владельцем которого является Управляющая организация в целях формирования фонда капитального ремонта;

4.1.1.2. перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет, владельцем которого является Региональный оператор;

4.1.2. **на счете Регионального оператора («общий котёл»)** - перечисление взносов на капитальный ремонт на счет, владельцем которого является Региональный оператор, в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении Регионального оператора.

4.2. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

4.2.1. размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом по Свердловской области;

4.2.2. перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

4.2.3. сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

4.2.4. владелец специального счета;

4.2.5. кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

4.3. Если владельцем специального счета определен Региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Свердловской области.

4.4. Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о принятии решений, справки банка об открытии специального счета.

4.5. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано

собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти по Свердловской области.

4.6. Перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом по Свердловской области, включает в себя:

4.6.1. ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

4.6.2. ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

4.6.3. ремонт крыши;

4.6.4. ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

4.6.5. ремонт фасада;

4.6.6. ремонт фундамента многоквартирного дома.

4.7. Нормативным правовым актом по Свердловской области перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом по Свердловской области, может быть дополнен иными услугами и работами.

4.8. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование:

4.8.1. ремонта мест общего пользования;

4.8.2. благоустройства дворовой территории;

4.8.3. подготовки проектно-технической документации;

4.8.4. проведения технического надзора и строительного контроля;

4.8.5. технологических испытаний после капитального ремонта;

4.8.6. замены общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, вышедших из строя.

4.9. Региональной программой капитального ремонта общего имущества определяются предельные сроки проведения работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме.

4.10. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего

имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Свердловской области, и включает в себя:

4.10.1. перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Свердловской области;

4.10.2. перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

4.10.3. плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

4.10.4. иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом Свердловской области.

4.11. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками таких помещений, в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта. Размер фонда капитального ремонта исчисляется как сумма поступлений в фонд за вычетом сумм, перечисленных за счет средств фонда капитального ремонта в оплату стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и авансов за указанные услуги и (или) работы.

4.12. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

4.13. В случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального

оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

4.14. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.15. В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

4.16. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или Региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

4.17. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления Региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.18. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.19. Порядок проведения капитального ремонта:

4.19.1. проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

4.19.2. собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению Управляющей организации, Регионального оператора либо по собственной инициативе;

4.19.3. не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, Управляющая организация, в случае, если собственники помещений в

многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, открытом Управляющей организацией, либо Региональный оператор, в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора, представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;

4.19.4. собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение;

4.19.5. решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества должны быть определены или утверждены:

- перечень работ по капитальному ремонту;
- смета расходов на капитальный ремонт;
- сроки проведения капитального ремонта;
- источники финансирования капитального ремонта;
- лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

4.19.6. в случае, если в срок, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями Регионального оператора.

4.20. Региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора.

4.20.1. Основанием для перечисления Региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме является акт приемки выполненных работ. Такой акт приемки должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме).

4.20.2. Региональный оператор может уплачивать в качестве аванса не более чем тридцать процентов стоимости

соответствующего вида работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.20.3. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, который может оплачиваться Региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется нормативным правовым актом по Свердловской области. Превышение этой предельной стоимости, а также оплата услуг и (или) работ осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Обязательства Управляющей организации*:*

5.1.1. Обеспечивать выполнение стандартов по управлению многоквартирным домом, определенных пунктом 2.3. настоящего договора.

5.1.2. Выполнять работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме с соблюдением требований, установленных действующим законодательством, в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 2 к настоящему договору.

5.1.3. Своевременно производить ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора, при условии определения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме порядка финансирования данных работ (финансирование за счет средств, вносимых на содержание общедомового имущества не допускается).

5.1.4. Обеспечивать реализацию решений общих собраний собственников, принятых в пределах их компетенции и направленных на достижение целей управления многоквартирным домом.

5.1.5. Предоставлять собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные услуги в необходимых для них объемах и надлежащего качества, соответствующего требованиям действующего законодательства.

5.1.6. Заключать с Ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых

при предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

5.1.7. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

5.1.8. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в установленный действующим законодательством срок, заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учет, а также передавать соответствующим Ресурсоснабжающим организациям, для правильного и своевременного определения размера платы за потребленные коммунальные ресурсы.

5.1.9. Принимать от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

5.1.10. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год. Отчет размещается на информационных стендах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.1.11. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы необходимые для предоставления коммунальных услуг, в порядке, определенном действующим законодательством.

5.1.12. Принимать устные и письменные заявки об устранении неисправностей объектов, входящих в состав общедомового имущества, поступающие от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в аварийно-диспетчерскую службу, и обеспечить их выполнение.

5.1.13. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

5.2. Обязательства Собственника*:*

5.2.1. Участвовать в расходах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, а также обеспечить оплату услуг и работ по настоящему договору, в соответствии с условиями настоящего договора, пользователями помещений в многоквартирном доме, предоставленных Собственником для использования по целевому назначению, на условиях, определенных соответствующим соглашением, а при отсутствии таких пользователей возмещать расходы Управляющей организации на предоставление коммунальных услуг и содержание таких помещений.

5.2.2. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и иными приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и прочих эвакуационных путей, а также выполнять другие требования пожарной безопасности.

5.2.3. Обеспечить соблюдение правил пользования жилым помещением, правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, в случае ее включения в состав общего имущества, а также иных, установленных законодательством требований, в том числе предъявляемых к выполнению перепланировок и переустройств помещений.

5.2.4. Не допускать перепланировки помещений в многоквартирном доме, а также переоборудования расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления без письменного согласования с Управляющей организацией.

5.2.5. Не допускать установки и (или) подключения без письменного согласования с Управляющей организацией электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

Удельная расчетная электрическая нагрузка электроприемников квартир жилых зданий

(Свод правил по проектированию и строительству СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий», утвержден Постановлением Госстроя Российской Федерации от 26.11.2003г. № 194).

Потребители электроэнергии	**Удельная расчетная электрическая нагрузка при количестве квартир (кВт/квартиру)**													
	1-5	6	9	12	15	18	24	40	60	100	200	400	600	1000
Квартиры с плитами на природном газе	4,5	2,8	2,3	2	1,8	1,65	1,4	1,2	1,05	0,85	0,77	0,71	0,69	0,67
Квартиры с плитами на сжиженном газе (в том числе при групповых установках и на твердом топливе)	6	3,4	2,9	2,5	2,2	2	1,8	1,4	1,3	1,08	1	0,92	0,84	0,76
Квартиры с электрическими плитами мощностью 8,5 кВт	10	5,1	3,8	3,2	2,8	2,6	2,2	1,95	1,7	1,5	1,36	1,27	1,23	1,19

* В зданиях по типовым проектам.

5.2.6. Не допускать установки и (или) подключения дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов и оборудования.

5.2.7. Не допускать использования теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (слив и использование в бытовых целях воды из приборов отопления).

5.2.8. Обеспечить допуск в принадлежащее Собственнику помещение работников Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра и оценки технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического и иного оборудования и приборов, находящихся в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а в случае ликвидации аварийных ситуаций – в любое время. Для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов допуск в помещение Собственника

осуществляется им или лицами, его использующими по целевому назначению, в заранее согласованное с ними время, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.2.9. Обеспечить незамедлительное уведомление Управляющей организации об аварийных ситуациях и (или) неисправностях и принять меры к минимизации ущерба**.**

5.2.10. Совместно с другими собственниками помещений в многоквартирном доме уполномочить решением общего собрания собственников председателя совета многоквартирного дома или иное лицо из числа собственников помещений в многоквартирном доме подписывать документы от имени собственников помещений в многоквартирном доме, касающиеся исполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору, а также определить место, для размещения объявлений и информации, в целях исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору. Протокол вышеуказанного общего собрания не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания должен быть направлен в адрес Управляющей организации.

5.2.11. Совместно с другими собственниками помещений в многоквартирном доме уполномочить решением общего собрания собственников председателя совета многоквартирного дома или иное лицо из числа собственников помещений в многоквартирном доме принимать участие в совместных комиссиях по определению технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и подписывать соответствующие акты.

5.2.12. Совместно с другими собственниками помещений в многоквартирном доме уполномочить решением общего собрания собственников председателя совета многоквартирного дома или иное лицо из числа собственников помещений в многоквартирном доме принимать участие в приемке работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме и подписывать соответствующие акты.

5.2.13. Совместно с другими собственниками своевременно принимать решения о проведении работ по ремонту строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, в связи с окончанием срока их эксплуатации, достижением определенной степени износа, а также, в случае выхода их из строя либо утраты свойств, позволяющих обеспечивать нормативные требования к качеству коммунальных услуг, до окончания срока их эксплуатации, и, принимая на себя обязательство по их финансированию, устанавливать порядок внесения дополнительных взносов на оплату таких ремонтных работ (финансирование за счет средств, вносимых на содержание общедомового имущества не допускается).

5.2.14. Совместно с другими собственниками своевременно принимать решения о проведении работ по ремонту либо замене

коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, в связи с выходом их из строя, в связи с окончанием срока их эксплуатации, а также, в случае выхода их из строя до окончания срока эксплуатации, и, принимая на себя обязательство по их финансированию, устанавливать порядок внесения дополнительных взносов на оплату такого ремонта либо работ по замене вышеуказанных средств измерения (финансирование за счет средств, вносимых на содержание общедомового имущества не допускается).

5.2.15. Совместно с другими собственниками помещений в многоквартирном доме, в целях приведения общего имущества (объектов, входящих в состав общего имущества) в многоквартирном доме в соответствие требованиям действующего законодательства, требованиям обеспечения безопасности граждан, принимать на общем собрании собственников решения о проведении ремонта многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования, на основании предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов власти. Протокол вышеуказанного общего собрания не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания должен быть направлен в адрес Управляющей организации, а само решение должно содержать условия проведения ремонта, предусмотренные действующим законодательством, устанавливать для собственников помещений в многоквартирном доме обязанность по их финансированию и устанавливать порядок внесения дополнительных взносов на ремонтные работы (финансирование за счет средств, вносимых на содержание общедомового имущества не допускается).

5.2.16. Уведомлять Управляющую организацию об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении Собственника, о заключении (расторжении) договора коммерческого найма, аренды либо безвозмездного пользования помещением Собственника, а также об иных обстоятельствах, способных повлиять на исполнение сторонами настоящего договора принятых на себя обязательств, в течение пяти дней с момента наступления указанных событий.

5.2.17. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и в срок, установленный для оплаты жилищно-коммунальных услуг, передавать полученные показания в Управляющую организацию либо в Расчетный центр, для правильного и своевременного определения размера платы за потребленные коммунальные ресурсы.

В случае неисполнения вышеуказанной обязанности, в течение определенного Правилами предоставления коммунальных услуг

срока начисление платы за коммунальные услуги производится по нормативам потребления.

5.2.18. В случае неиспользования принадлежащего Собственнику помещения по его целевому назначению, нести расходы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также оплачивать коммунальные услуги, перечень которых предусмотрен действующим законодательством для подобной ситуации.

6. ПРАВА СТОРОН

6.1. Права Управляющей организации:

6.1.1. Самостоятельно определять способ и порядок выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

6.1.2. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами либо с привлечением третьих лиц.

6.1.3. Выдавать собственникам и (или) пользователям помещений в многоквартирном доме письменные уведомления, в случае обнаружения фактов совершения ими действий, создающих угрозу сохранности и безаварийному функционированию общего имущества, причинения ущерба иным собственникам, в том числе в случае выполнения самовольных перепланировок и переустройств.

6.1.4. Проводить мероприятия по взысканию с собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме задолженности по оплате жилого помещения, услуг по содержанию и ремонту, предусмотренных настоящим договором, и (или) коммунальных услуг, в том числе в судебном порядке.

6.1.5. Прекращать предоставление коммунальных услуг собственникам и (или) пользователям помещений в многоквартирном доме, при неустранении выявленных нарушений в технических системах или в случае просрочки оплаты за жилое помещение и услуги по содержанию и ремонту, предусмотренные настоящим договором, и (или) коммунальные услуги - до полного погашения задолженности или устранения выявленных нарушений, в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Расходы по прекращению и возобновлению предоставления коммунальных услуг возлагаются на собственников и (или) пользователей помещений в многоквартирном доме.

6.1.6. Использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме для целей исполнения настоящего договора, в том числе передавать в возмездное и безвозмездное пользование третьим лицам. Денежные средства, получаемые от третьих лиц по договорам возмездного пользования общим имуществом, должны направляться на содержание и ремонт

общего имущества в многоквартирном доме, если иное не предусмотрено решением общего собрания. Передача общедомового имущества для размещения оборудования и линий связи с целью предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме услуг связи (телевидение, телефон, интернет, домофон и тому подобное) производится без дополнительного согласования с собственниками помещений в многоквартирном доме, на условиях, определенных Управляющей организацией самостоятельно.

6.1.7. Требовать допуска в помещение, принадлежащее Собственнику, в заранее согласованное с Собственником или пользователем данного помещения время, работников Управляющей организации, а также специалистов Исполнителей и Ресурсоснабжающих организаций, имеющих право на проведение работ в системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля, для осмотра строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также для контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварийных ситуаций – в любое время.

6.1.8. Осуществлять проверку достоверности передаваемых Собственником или пользователем данного помещения Управляющей организации или Расчетному центру сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в помещении, принадлежащем Собственнику, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

6.1.9. Предъявлять плату за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, не оборудованных приборами учета соответствующего коммунального ресурса, исходя из количества фактически использующих данное помещение лиц либо изменившейся площади помещения, в случае неисполнения такими собственниками или пользователями обязанности, предусмотренной пунктом 5.2.16 настоящего договора.

6.1.10. Предъявлять собственникам помещений в многоквартирном доме расходы, понесенные Управляющей организацией, в том числе связанные с выплатой штрафов, в результате привлечения ее к административной ответственности, в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

6.1.11. Выполнять работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно помещение Собственника, не

относящихся к общему имуществу, за отдельную плату по заявке Собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, в соответствии с заключенным с ним договором на выполнение таких работ.

При этом имуществом, не относящимся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, является:

- внутриквартирные разводки либо расположенные в нежилом помещении разводки внутридомовых сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения от стояка, запорно-регулирующая арматура, ванны, унитазы, раковины, смесители, душевые и другие приборы;
- внутриквартирные разводки либо расположенные в нежилом помещении разводки газовых сетей от стояка, запорно–регулирующая арматура, газовые плиты, газовые нагреватели и другое газоиспользующее оборудование;
- внутриквартирные электрические сети либо расположенные в нежилом помещении электрические сети от ответвлений, подающих электрическую энергию на квартиру либо нежилое помещение, приборы и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.);
- приборы учета электрической энергии, холодной, горячей воды, отопления на одно помещение, расположенные внутри или вне помещения;
- оконные и дверные приборы;
- другое, обслуживающее помещение Собственника (одно помещение в многоквартирном доме) имущество.

В случае незаключения собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме с Управляющей организацией договора на выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно помещение Собственника, не относящихся к общедомовому имуществу, Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный имуществу Собственника, а также имуществу прочих собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

6.1.12. По заявлению Собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме на основании отдельного договора и доверенности на возмездной основе представлять их интересы, при оформлении технического паспорта помещения Собственника.

6.1.13. На основании отдельного договора и доверенности на возмездной основе представлять интересы Собственника при формировании земельного участка, на котором расположен

многоквартирный дом, функции по управлению которым осуществляются в соответствии с настоящим договором.

6.1.14. На основании отдельного договора и доверенности на возмездной либо безвозмездной основе представлять интересы Собственника в суде, по вопросам, связанным с управлением, содержанием, ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, а также вопросам предоставления коммунальных услуг.

6.1.15. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

6.2. Права Собственника:

6.2.1. Подавать заявки Управляющей организации об устранении неисправностей на объектах, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также о выполнении за отдельную плату работ на объектах, относящихся непосредственно к имуществу Собственника, расположенному в многоквартирном доме, функции по управлению которым осуществляются в соответствии с настоящим договором.

6.2.2. Устанавливать, при наличии технической возможности по согласованию с Управляющей организацией, индивидуальные (общие) приборы учета электрической, тепловой энергии, водопотребления, газопотребления, аттестованные в установленном порядке. В случае установки приборов учета оплата за соответствующие энергоресурсы будет производиться по показаниям таких приборов учета.

6.2.3. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, направлять денежные средства от экономии, возникшей вследствие корректировки платы по коммунальной услуге «отопление» за истекший год, в фонд текущего ремонта.

6.2.4. Иные права, вытекающие из настоящего договора и предоставленные в соответствии с действующим законодательством.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Собственники и (или) пользователи помещений в многоквартирном доме несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилье или услуги по содержанию и ремонту, предусмотренные настоящим договором и (или) коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном действующим законодательством.

7.2. Собственник несет ответственность, установленную действующим законодательством, в случае причинения ущерба другим собственникам и (или) пользователям помещений в

многоквартирном доме, Управляющей организации, Исполнителям, Ресурсоснабжающим организациям и третьим лицам в результате самовольной перепланировки и (или) переустройства жилого помещения.

7.3. Собственник несет ответственность, установленную действующим законодательством, в случае причинения ущерба другим собственникам и (или) пользователям помещений в многоквартирном доме, Управляющей организации, Исполнителям, Ресурсоснабжающим организациям и третьим лицам, в результате отказа обеспечить доступ к элементам общедомового имущества, расположенным в принадлежащем ему помещении, для проведения работ по их ремонту и/или замене.

7.4. Собственник несет ответственность, установленную действующим законодательством, в случае причинения ущерба другим собственникам и (или) пользователям помещений в многоквартирном доме, Управляющей организации, Исполнителям, Ресурсоснабжающим организациям и третьим лицам, в результате ненадлежащего исполнения своих прочих обязанностей, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

7.5. Собственник обязан возместить Управляющей организации, сумму неосновательного обогащения, в случае, неисполнения им обязанности по ее уведомлению об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении Собственника, о заключении (расторжении) договора коммерческого найма, аренды либо безвозмездного пользования помещением Собственника, а также об иных обстоятельствах, способных повлиять на цену настоящего договора.

7.6. Собственник несет ответственность за сохранность и безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения и санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно помещение Собственника, не относящихся к общему имуществу, а также за повреждение общего имущества в многоквартирном доме и имущества других собственников помещений в доме, произошедшее вследствие аварии на инженерно-техническом оборудовании Собственника.

7.7. Дееспособные члены семьи Собственника несут солидарную с Собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

7.8. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее

исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

7.9. Управляющая организация не несет ответственности за несвоевременно проведенный ремонт общего имущества в многоквартирном доме или невыполнение планов ремонта, если собственники не обеспечили полную оплату услуг по содержанию и ремонту, в том числе при отказе финансирования ремонта общего имущества, а также при ограничении поставок электрической и тепловой энергии, горячего и холодного водоснабжения поставщиками энергоресурсов в случаях их несвоевременной или неполной оплаты собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

7.10. Управляющая организация не несет ответственности за причинение вреда собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, а также Исполнителям, Ресурсоснабжающим организациям и третьим лицам, нанесенного в результате неудовлетворительного состояния строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, в том числе обусловленного истечением срока эксплуатации, если собственниками помещений в многоквартирном доме не была исполнена их обязанность по принятию, в соответствии с уведомлением Управляющей организации о необходимости проведения ремонта либо замены элементов общего имущества в многоквартирном доме, содержание которого было доведено до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе путем размещения соответствующего объявления в общедоступном месте, определенном для таких целей, содержащего условия проведения ремонта общедомового имущества, предусмотренные действующим законодательством, устанавливающего для собственников помещений в многоквартирном доме обязанность по их финансированию и определяющего порядок внесения дополнительных взносов на ремонтные работы (финансирование за счет средств, вносимых на содержание общедомового имущества не допускается).

7.11. Стороны не несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, войн, террористических актов, аварий на сетях Ресурсоснабжающих организаций.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор действует с «____»_____ 20____ г. по «____»_____20____ г.

8.2. Досрочное расторжение настоящего договора возможно по соглашению сторон, оформленному и подписанному сторонами в дополнение к настоящему договору, при условии принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, не ранее чем через год после заключения настоящего договора.

8.3. В случае изменения действующего законодательства, в том числе правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, настоящий договор подлежит изменению в соответствующей его части.

8.4. Собственники на основании решения общего собрания, уведомив Управляющую организацию письменно не менее чем за 30 дней, вправе отказаться от настоящего договора, уплатив Управляющей организации необходимые расходы, которые она понесла в счет еще не оказанных на момент отказа собственников помещений в многоквартирном доме от исполнения настоящего договора услуг, то есть фактические расходы Управляющей организации при исполнении ею обязательств по договору управления.

8.5. Настоящий договор прекращается в случае прекращения права собственности Собственника на помещение в многоквартирном доме.

8.6. В случае досрочного расторжения настоящего договора Управляющая организация вправе требовать от Собственника компенсации инвестиционных затрат, понесенных Управляющей организацией с согласия Собственника, и не компенсированных в период действия настоящего договора.

8.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 (Тридцать) дней до окончания срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

9.2. Изменение и дополнение условий настоящего договора оформляется дополнительным соглашением, подписанным сторонами, если иное не предусмотрено настоящим договором.

9.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренный настоящим договором, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены настоящего договора, в случае изменения действующего

законодательства или на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9.4. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Собственник совместно с другими собственниками помещений в многоквартирном доме обязан в течение 30 (Тридцати) дней с момента такого изменения законодательства определить решением общего собрания собственников перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и цену по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ. Такое изменение условий договора оформляется дополнительным соглашением, подписанным сторонами, решение общего собрания является приложением к дополнительному соглашению.

9.5. В случае если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, одновременно общим собранием должна быть определена цена настоящего договора с учетом изменившегося перечня услуг и работ. Изменение условий договора оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

9.6. Подписывая настоящий договор, Собственник выражает согласие на обработку Управляющей организацией его персональных данных, полученных при подписании настоящего договора, а также содержащихся в обращениях, в том числе устных, и заявлениях, поступивших в подразделения и службы Управляющей организации, в течение срока действия настоящего договора. Обработка персональных данных Собственника Управляющей организацией допускается только для достижения целей настоящего договора.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

10.1. Управляющая организация:

ООО «НИЖНЕИСЕТСКАЯ»
ОГРН 1146686002100
ИНН 6686041464,
КПП 668601001
р/с 40702810416540008О9
в Уральском банке Сбербанка России (ОАО)
г. Екатеринбург
к/с 30101810500000000674, БИК 046577674
Фактический адрес: 620010, г. Екатеринбург,
ул. З.Космодемьянской, 43,
тел./факс (343)258-31-42, тел. (343)258-47-25, факс (343)258-46-23

Отдел по работе с населением (343)228-39-14, (343)228-55-13

Аварийно-диспетчерская служба (343)221-71-48

_____(_____)
М.П.

10.2. Собственник:

_____(_____)

_____(_____)

_____(_____)

_____(_____)

_____(_____)

_____(_____)