

ДОГОВОР № 4/18
управления и выполнения работ по содержанию, текущему и
капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома
р.п. Линёво, ул. Листвянская, дом № 9
(между управляющей организацией ООО «Уютсервис» и собственниками помещения).

р.п. Линёво, Новосибирская область
(место составления)

«29» января 2018 г.
(дата составления)

Общество с ограниченной ответственностью «Уютсервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Каримова Вадима Дамировича, действующего на основании Устава с одной стороны, и собственники многоквартирного дома, действующие на основании решения собственников, протокол № 04/18 от 28 января 2018г. жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, р.п. Линёво, ул. Листвянская, дом № 9, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор на предоставление услуг и выполнение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме (далее по тексту - «МКД»), обеспечения сохранности, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в МКД.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании протокола решения общего собрания от «28» января 2018г. Оригинал Протокола общего собрания хранится в Управляющей компании.

1.3. Согласно части 4 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми и являются обязательными для всех собственников жилых и нежилых помещений МКД, в том числе для тех, которые не участвовали в ОСС помещений или голосовали против.

1.4. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, «Правилами содержания общего имущества в МКД», утвержденными Правительством РФ от 13.08.2006 № 491, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2011 № 354, «Правилами осуществления деятельности по управлению МКД», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2013 № 416, иными положениями действующего законодательства.

1.5. Высшим органом управления МКД является Общее собрание Собственников (далее по тексту - «ОСС») помещений в МКД.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Управляющая компания по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется обеспечивать организацию надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома в объемах и на условиях, согласованных в настоящем Договоре, предоставления коммунальных услуг, а также, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления домом.

2.2. Состав общего имущества МКД определен в соответствии с действующим законодательством РФ и закреплён Сторонами в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

2.3. Содержание и текущий ремонт общего имущества МКД производится в соответствии с **Приложением № 2, Приложение № 3** к настоящему Договору. Решение о проведении работ по ремонту общего имущества МКД принимается ОСС в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

2.4. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием является:

Наименование системы	Места общего пользования, обслуживаемые управляющей компанией	Места индивидуального пользования, обслуживаемые Собственником
1. Система ХВС и ГВС	Стояк, вентиль запорный муфтовый, на общей подводке и часть подводки от стояка до вентиля	Подводка к водоразборной арматуре, вентиль запорный на общей подводке

Наименование системы	Места общего пользования, обслуживаемые управляющей компанией	Места индивидуального пользования, обслуживаемые Собственником
2. Система канализации	Стояк канализационный, плоскость раструба тройника	Канализационный сливной трубопровод от санитарно-технических приборов до тройника стояка
3. Система электроснабжения	По пакетный выключатель	Электропроводка квартиры с розетками и выключателями, квартирный электросчетчик, автоматические выключатели (предохранители)
4. Строительные конструкции	Ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ремонт указанных конструкции является капитальным и выполняется по отдельным договорам на капитальный ремонт. Ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживаемые более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции)	Внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру
5. Отопление	Стояк, вентиль запорный муфтовый, на общей подводке и часть подводки от стояка до вентиля.	Отопительные приборы (батареи, конвекторы)

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению Договора с даты, указанной в решение ОСС помещений (если дата не определена - не позднее 30 (тридцати) дней с даты заключения Договора). Предоставление коммунальных услуг осуществляется Управляющей компанией с момента, определяемого в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг).

3.1.2. Осуществлять управление МКД, содержание и текущему ремонт общего имущества в МКД.

3.1.3. Содержать общее имущество в соответствии с требованиями законодательства РФ в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение требований к надежности и безопасности МКД;
- б) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования собственниками принадлежащими им помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества;
- г) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;
- д) соблюдение требований законодательства РФ об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.4. Оказывать следующие услуги (выполнять работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД:

- а) Регулярно, не менее двух раз в год, с участием Председателя Совета МКД, производить осмотры общего имущества в МКД, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, при разработке и корректировке которых учитывать обращения собственников помещений;
- б) обеспечивать готовность внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;
- в) поддерживать помещения, входящие в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством РФ температуру и влажность в таких помещениях;
- г) осуществлять уборку и санитарно-гигиеническую отчистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- д) производить сбор и вывоз твердых бытовых отходов (далее по тексту - ТБО);

е) обеспечивать выполнение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ, при этом противопожарные мероприятия, требующие финансовых затрат, осуществляются на основании решения ОСС помещений в МКД, утверждающие конкретные мероприятия, сроки их выполнения, сметную стоимость, объем и порядок финансирования;

ж) осуществлять текущий ремонт (на основании соответствующего решения ОСС помещений в МКД, определяющего виды и сроки подлежащих выполнению ремонтных работ, сметную стоимость, объем и порядок финансирования), подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества;

з) проводить обязательные в отношении общего имущества мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный в установленном законодательством РФ порядке перечень мероприятий;

и) в отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в МКД в целях ее сбережения (при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил), а также доводить до сведения собственников помещений информацию о таких действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам;

к) обеспечивать надлежащую эксплуатацию установленных в МКД коллективных (общедомовых) приборов учета (осмотры, техническое обслуживание, проверку приборов учета и т.д.)

л) производить озеленение территории и устройство элементов озеленения (в том числе газоны, цветники, деревья и кустарники) и иных объектов благоустройства на земельном участке, входящем в состав общего имущества (на основании решения ОСС помещений в МКД, определяющего виды и сроки подлежащие выполнению работ по благоустройству, сметную стоимость, объем и порядок финансирования).

3.1.5. Оформлять (вести) техническую документацию на МКД, включая:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении в МКД индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату поверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

в) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД;

г) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, общедомовых приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в МКД, конструктивных частей дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкции здания, объектов, расположенных на земельном участке, входящего в состав общего имущества МКД) на соответствующие их эксплуатационные качества установленных требованиями;

д) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности МКД к отопительному периоду.

3.1.6. Обеспечить хранение документов, связанных с управлением МКД, указанных в п. 3.1.5 настоящего Договора, а также:

а) копии кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенной органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра (при наличии);

б) выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащих сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) копии проектной документации на МКД, в соответствии с которой осуществлено его строительство;

г) списки собственников и нанимателей помещений в МКД;

д) договоры об использовании общего имущества собственников помещений в МКД;

е) оригиналы решений и протоколов ОСС помещений в МКД;

ж) иных связанных с управлением МКД документов, перечень которых установлен решением ОСС помещений.

3.1.7. Восстановить или оформить отсутствующие документы, связанные с управлением МКД и указанные в п.3.1.5 и 3.1.6 настоящего Договора, в случае если, таковые не передавались Управляющей компании (при включении данного восстановления в перечень услуг по содержанию общего имущества МКД).

3.1.8. Предоставить Собственникам коммунальные услуги по отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, обращению с ТБО.

3.1.9. Вести учет доходов и расходов, связанных с выполнением настоящего Договора.

3.1.10. Вести контроль за качеством предоставляемых коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями, проводить обслуживание и постоянный контроль за общедомовыми приборами учета, ежемесячно снимать показания общедомовых приборов учета, заносить полученные показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета и подавать показания общедомовых приборов учета в ресурсоснабжающие организации.

3.1.11. Посещать помещение Собственника с целью:

- а) проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия - не чаще 1 раза в три месяца;
- б) проверки достоверности представленных Собственником сведений о показаниях индивидуального прибора учета и распределителей путем сверки их с показаниями прибора учета на момент проверки - не чаще 1 раза в 3 месяца;
- в) осмотра технического и санитарного состояния внутреннего оборудования помещения Собственника, выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков - не чаще 1 раза в 3 месяца;
- г) ликвидация аварий - в любое время по необходимости;
- д) установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также для проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги - в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов.

3.1.12. Принимать телефонные сообщения или письменные заявки Собственника помещения о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать в 2-хдневный срок, а в случаях, не допускающих промедления, безотлагательно направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления услуг надлежащего качества, с составлением соответствующего акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника или иных лиц, пользующихся помещением, в связи с авариями, стихийными бедствиями и т.д.

3.1.13. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.14. Вести учет письменных жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственника на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также направлять Собственнику в течение 10 (десяти) дней с даты получения жалобы ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

3.1.15. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение одних суток с момента обнаружения, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – незамедлительно.

3.1.16. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг (не позднее чем за 2 рабочих дня до начала перерыва).

3.1.17. Представлять собственникам помещений предложения о проведении капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчетом расходов на их проведение и расчетом размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

3.1.18. Представлять собственникам помещений предложения о модернизации, приращении, реконструкции общего имущества в целях повышения комфортности проживания в многоквартирном доме и реализации мер ресурсосбережения.

3.1.19. Осуществлять капитальный ремонт общего имущества согласно перечню работ, утвержденному Решением ОСС.

3.1.20. Обеспечить контроль отдельного счета для накопления средств на капитальный ремонт. Если ОСС принято Решение о накоплении средств на непредвиденные расходы, такие средства накапливаются на этом же отдельном счете.

3.1.21. По требованию Собственника производить с ним сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения, в связи с чем, не позднее 3 рабочих дней после соответствующего обращения Собственника выдавать ему на руки документы, подтверждающие правильность начисления платежей, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней).

3.1.22. В письменном виде предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам, по их запросам, копии документов, информацию и сведения, касающиеся обслуживания МКД, его содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества.

3.1.23. В случае принятия ОСС помещений решения об изменении размера платы по настоящему Договору, информировать Собственника об этом не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.24. Ежегодно, в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном статьей 45 ЖК РФ, представлять Собственникам помещений в МКД отчет о выполнении Договора за предыдущий год на ОСС МКД.

3.1.25. Установить регламент рассмотрения всех видов обращений собственников помещений и лиц, пользующихся помещениями в МКД в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и настоящего Договора.

3.1.26. Осуществлять функции ответственного за регистрацию граждан по месту жительства и пребывания на основании настоящего Договора. По требованию Собственника помещения и иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме, выдавать в день обращения, в том числе по письменному заявлению, справки установленного образца, выписки из домовой книги и из финансового лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы в пределах своей компетенции.

3.1.27. При привлечении собственниками для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонней организации, инженера, специалиста, эксперта (по Решению ОСС и на основании соответствующего заключенного такими лицами с собственниками помещений Договора), изготавливать и предоставлять Председателю Совета МКД отдельные платежные извещения собственникам помещений, для обеспечения оплаты ими услуг указанных сторонних организаций, инженера, специалиста, эксперта.

3.1.28. За дополнительную плату выполнять работы, не являющиеся предметом настоящего Договора.

3.1.29. Хранить и обрабатывать персональные данные граждан исключительно для целей, определенных настоящим Договором. В случае расторжения настоящего Договора, независимо от причин расторжения, персональные данные могут храниться до полного выполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

3.1.30. При проведении ремонтных работ согласовывать сметы и организацию – подрядчика с Советом дома.

3.1.31. Предоставить Собственнику помещения и лицам, пользующимися помещениями в МКД, информацию об Управляющей организации, и предоставляемых ею услугах.

3.1.32. Вести контроль за начислением квартплаты, представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с предметом настоящего Договора.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. В целях выполнения работ по настоящему Договору:

а) По согласованию с Советом дома определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, утвержденных ОСС.

б) По согласованию с Советом дома определять порядок и способ выполнения работ, утвержденных ОСС, по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома и устранению аварийных ситуаций в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства РФ;
- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его службы.

3.2.2. В целях обеспечения договорных условий своей деятельности:

а) Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей компании (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;

б) Информировать надзорные и контролирующие органы (указанные в нормативных правовых актах органов исполнительной власти, законодательстве об административных правонарушениях РФ) о несанкционированном переоборудовании инженерных коммуникаций и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственником помещения или иными лицами не по назначению;

в) В случае обнаружения перепланировок, внесения изменений Собственником или его представителем в устройство инженерных сетей, не обусловленных проектной и исполнительной документацией на МКД, выдать Собственнику предписание об устранении допущенных нарушений в разумные сроки. При неисполнении Собственником предписания – обратиться в соответствующую организацию для наложения взыскания на лицо, допустившее нарушение.

3.2.3. В случае ненадлежащего выполнения Собственником своих обязательств по внесению платы за жилое помещение, применить предусмотренные законодательством РФ меры и обратиться в установленном порядке в суд.

3.2.4. Совместно с поставщиками коммунальных ресурсов и/или услуг ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных ресурсов и/или услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.2.5. Взаимодействовать с ОСС:

а) Принимать участие в ОСС без права голоса;

б) Оказывать помощь в подготовке и проведении ОСС МКД за счет средств инициатора проведения ОСС, кроме ежегодного отчетного собрания, которое должна организовать Управляющая компания за счет средств на управление МКД;

в) Вносить предложения Совету дома о необходимости проведения внеочередного ОСС.

3.2.6. По решению ОСС привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество МКД.

3.2.7. По решению Совета МКД заключать соответствующие Договоры по использованию общего имущества с последующим направлением денежных средств на цели, устанавливаемые ОСС.

3.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию МКД.

3.2.9. Предоставлять Собственнику, за отдельную плату, другие услуги, не оговоренные настоящим Договором.

3.2.10. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных ОСС, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и/или здоровью проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая компания обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств на непредвиденные расходы, по согласованию с Советом дома.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Использовать помещение по назначению и в пределах, установленных действующим законодательством РФ.

3.3.2. Обеспечивать сохранность принадлежащего ему помещения.

3.3.3. Нести расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности, своевременно внося плату за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы и сборы, установленные ОСС помещений.

3.3.4. Принимать участие в ОСС МКД. Согласно п. 3, 4 ст. 30; п. 1, 3 ст. 39; п. 1, 7 ст. 156; п. 1 ст. 161.1 и другим положениям Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники обязаны своевременно принимать соответствующие Решения по содержанию и ремонту общего имущества, а также организации управления МКД. Свои обязанности собственники выполняют посредством участия в ОСС.

3.3.5. Собственник обязан на ОСС проголосовать по вопросам повестки, включающим предложенные Управляющей компанией и одобренные Советом дома виды и объёмы работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, требуемые в соответствии с существующими нормами эксплуатации жилого фонда, если необходимость выполнения таких работ должным образом обоснована.

В случае невыполнения Собственником своих обязанностей в части принятия Решений на ОСС, инициатор собрания или Совет дома вправе потребовать исполнения указанных обязанностей в судебном порядке.

3.3.6. Обеспечить беспрепятственный доступ сотрудников Управляющей компании к элементам общего имущества, находящимся в принадлежащем ему помещении (стояки теплоснабжения, водоснабжения, канализации).

3.3.7. в целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные приборы учета и распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку, а также опломбированные и принятые в эксплуатацию Управляющей компанией.

3.3.8. обеспечивать за свой счет оснащение принадлежащего Собственнику помещения приборами учета, обеспечивать их ввод в эксплуатацию, сохранность и своевременную замену, проведение проверок индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно (за 10 дней) письменно проинформировав Управляющую компанию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки или замены и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.3.9. допускать сотрудников Управляющей компании и уполномоченных Управляющей компанией третьих лиц в занимаемое помещение для осуществления мероприятий, перечисленных в п. 3.1.5 настоящего Договора.

3.3.10. Соблюдать установленные правила использования помещения и общего имущества МКД:

а) Использовать помещение по назначению и в пределах которые установлены Жилищным кодексом РФ;

б) Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в МКД и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу в МКД, осуществлять за свой счет;

в) Соблюдать правила пользования помещениями, правила содержания общего имущества в МКД.

г) Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

д) Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям;

е) Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, либо химических веществ, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

ж) Не производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством РФ;

з) Выполнять предписания Управляющей компании об устранении нарушений при перепланировке и/или внесении изменений в устройство инженерных сетей, не обусловленных проектной и иной документацией на МКД;

и) Не совершать действий, связанных с отключением МКД от систем подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

3.3.11. В целях создания необходимых условий для работы Управляющей компании:

а) Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния помещения и внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время;

б) При неиспользовании помещения(-й) в МКД сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.12. Своевременно принимать меры по недопущению аварий:

а) Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, а также о сбоях работы систем внутри помещений Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

б) В случае длительного (свыше 24 часов) отсутствия коммунальных услуг, если меньший срок не установлен законодательством РФ, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения).

3.3.13. Своевременно вносить Управляющей компании плату в размере и порядке, установленным настоящим Договором.

а) Оплачивать вывоз строительных отходов Собственника сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, согласно платежному требованию Управляющей компании (строительный мусор).

3.3.14. В целях обеспечения условий надлежащего начисления платежей за жилищные и коммунальные услуги:

а) Соблюдать правила регистрационного учета граждан по месту жительства и временного пребывания.

б) Предоставлять Управляющей компании в течение 10 (десяти) рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность платы Управляющей компании за содержание и ремонт жилого помещения возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О., ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), включая временно проживающих, для расчета размера оплаты и взаимодействия Управляющей компании с ресурсоснабжающими организациями.

3.3.15. Ознакомить с условиями настоящего Договора всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан.

3.3.16. Соблюдать Правила пользования помещениями и общим имуществом, являющиеся **Приложением №5** к настоящему Договору. При несоблюдении указанных Правил возможные негативные последствия относятся на Собственника, в том числе по уплате штрафов за нарушение, приведению имущества в первоначальный вид, возмещению убытков и другие.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.

3.4.2. Требовать от Управляющей компании в части взятых ею обязательств устранения выявленных Сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД, неисправностей, аварий, при условии полной и своевременной оплаты по настоящему Договору.

3.4.3. На использование имущества в доме и получение услуг на возмездной основе:

а) Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования;

б) Участвовать в утверждении планов работ по содержанию и ремонту МКД;

в) Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными правовыми актами РФ;

г) Производить переоборудование и перепланировку помещения, замену сантехнического и иного оборудования в нем исключительно в установленном Законом порядке.

3.4.4. Контролировать надлежащее исполнение настоящего Договора:

а) Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с Законом, разделом 4 настоящего Договора;

б) Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора;

в) Требовать предъявления уполномоченным представителем Управляющей компании документов, подтверждающих их полномочия.

3.4.5. Получать от Управляющей компании:

- сведения о состоянии расчетов по оплате всех видов предоставляемых по настоящему Договору услуг (лично или через своего надлежаще уполномоченного представителя);
- Акты о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.6. По своему выбору:

- а) оплачивать жилищные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами, в том числе терминалами самообслуживания;
- б) поручать другим лицам внесение платы за жилищные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и настоящему Договору;
- в) вносить плату за фактически полученные жилищные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;
- г) осуществлять предварительную оплату жилищных услуг в счет будущих месяцев.

3.5. Собственник не имеет права:

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые проектные нагрузки для помещения: для квартир - 10 кВт.

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления.

3.5.3. Самовольно демонтировать или подключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева или количество отопительных приборов, установленных в помещении Собственника, свыше параметров, предусмотренных проектной документацией на МКД, устраивать водяные теплые полы в помещении, самовольно устанавливать или производить замену регулирующей и запорной арматуры на сетях отопления.

3.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета без предварительного уведомления Управляющей компании и осуществлять иное несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления и совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 16 градусов Цельсия.

3.5.6. Несанкционированно подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.7. Самовольно осуществлять перепланировку или переоборудование помещения Собственника без соблюдения Правил пользования помещением и общим имуществом МКД, являющихся **Приложением №5** к настоящему Договору.

3.5.8. Производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество (в том числе систему отопления) без согласования с Управляющей компанией.

4. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД, ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ, ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА.

4.1. Цену настоящего Договора составляет сумма денежных средств, складывающихся из платы за содержание и ремонт общего имущества, включающую в плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД определяется на срок не менее чем один год на ОСС, с учетом предложений Управляющей компании. Предложения Управляющей компании формируются на основе установленного настоящим Договором перечня соответствующих работ и услуг (Приложение №2, Приложение №3).

4.3. Цена на работы (услуги) Управляющей компании по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества составляет 17 рублей 29 копеек на один квадратный метр общей площади помещения.

4.4. При продлении срока действия настоящего Договора на следующий календарный год Управляющая компания, в случае необходимости увеличения цены на работы и услуги, указанные в настоящем пункте, более чем на величину сложившегося уровня инфляции за прошедший календарный год, такое увеличение возможно на основании решения ОСС помещений в МКД.

4.5. Плата Собственника по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей компанией, в которых указываются:

- почтовый адрес помещения, сведения о Собственнике (Собственниках) помещения (с указанием наименования юридического лица или Фамилий, Имен и Отчеств граждан), а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов - сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием Фамилии, Имени и Отчества нанимателя);

- наименование Управляющей компании (с указанием наименования юридического лица), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты;

- наименование оплачиваемых жилищных услуг, площадь помещения, значения тарифов (цен) на жилищные услуги;

- сведения о размере задолженности за предыдущие расчетные периоды;

- иные сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

4.6. Информация об изменении тарифов и нормативов, а также цен на работы и услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества доводится Управляющей компанией до сведения Собственников не менее чем за 10 дней до даты выставления платежных документов путем размещения письменной информации на информационных стендах МКД.

4.7. Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение устанавливается календарный месяц с первого по последнее число.

4.8. Собственники вносят плату, но не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.9. Собственники и иные законные пользователи помещениями не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающим установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действий обстоятельств непреодолимой силы.

4.10. Неиспользование Собственниками и иными законными пользователями помещениями не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги (ч. 11 ст. 155 ЖК РФ).

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ СТОРОНАМИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Стороны настоящего Договора имеют право контроля за исполнением условий Договора другой Стороной:

5.1.1. Собственник вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей компании по исполнению настоящего Договора лично либо через надлежаще уполномоченных, доверенных лиц.

5.1.2. Осмотры (измерения, испытания) общего имущества в МКД; проверки технического состояния МКД и инженерного оборудования; профилактические осмотры кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту; приемка всех видов работ; приемка работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации осуществляются при непосредственном участии Председателя Совета МКД.

5.1.3. Управляющая компания оформляет в 2-х экземплярах Акты выполненных работ в 7-дневный срок после окончания работ, Председатель Совета дома в 7-дневный срок подписывает Акты выполненных работ и возвращает 1 экземпляр Управляющей компании. Если в указанный срок Управляющая компания не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате. Если Управляющая компания не представила Акты выполненных работ Председателю Совета дома, работы (услуги) выполненными не считаются и оплате не подлежат. Акт выполненных работ должен содержать перечень работ и использованных материалов.

5.1.4. Собственники вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию и действующих на основании доверенности Собственника либо соответствующего Договора с ним.

5.1.5. Помимо указанных выше действий, как Собственник, так и Управляющая компания вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

5.2. В целях документального оформления своих претензий к другой Стороне Договора Стороны следуют следующему регламенту:

5.2.1. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу собственников помещений в МКД неправомерными действиями Управляющей компании, этого или иного Собственника, по требованию любой из Сторон Договора составляется Акт, а также Дефектная ведомость.

5.2.2. Акт подписывается комиссией, включающей представителя Управляющей компании и Председателя Совета дома. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления Акта извещаются все заинтересованные лица:

- Собственник (член семьи Собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред;

- лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации), и другие лица.

Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 7.00 часов) с момента извещения лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления Акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, осмотр и составление Акта производятся в их отсутствие с привлечением Председателя Совета дома.

5.2.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка, в том числе и цифровые); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении Акта лиц.

5.2.4. Акт составляется комиссией в трех экземплярах. Один экземпляр Акта вручается причинившему вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий остается в делах Управляющей компании.

5.3. Контроль деятельности Управляющей компании включает в себя предоставление Председателю Совета МКД информации о состоянии и содержании общего имущества МКД, а также возможности для контрольных осмотров.

5.3.1. Недостатки в работе Управляющей компании, выявленные в рабочем порядке Председателем Совета МКД, фиксируются в письменном виде (Актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей компании. Недостатки, указанные в Акте, а также предложения Собственников по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей компанией в течение 5 календарных дней с момента получения Акта.

5.3.2. В случае уклонения Управляющей компании от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственник вправе инициировать созыв внеочередного ОСС для принятия соответствующих Решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей компании.

5.3.3. Оценка деятельности Управляющей компании Председателем Совета МКД осуществляется в порядке подготовки к ОСС по следующим критериям:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по обслуживанию общего имущества МКД;
- принятие мер по взысканию долгов с неплательщиков;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по обслуживанию, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей компанией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным пользователям услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, состояния МКД.

5.3.4. Председатель Совета МКД, назначенный ОСС, самостоятельно информирует собственников помещений о результатах своей оценки технического состояния жилого дома и оценки деятельности Управляющей компании.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Стороны несут ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

6.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. Размер пени, взимаемой с собственника помещения за несвоевременное внесение платы по настоящему Договору, устанавливается с учетом части 14 статьи 155 ЖК РФ.

6.3. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном Законом и настоящим Договором порядке.

6.4. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также третьих лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (например - вандализм, поджог, кража и пр.);
- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением требований действующего законодательства РФ;
- невыполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

6.5. Управляющая компания не несет ответственности за невыполнение отдельных работ и неоказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему Договору в случае несвоевременного или неполного внесения собственниками платы, предусмотренной настоящим Договором.

6.6. Управляющая компания остается ответственной перед собственниками за действия третьих лиц (подрядчиков, исполнителей) по Договорам, заключенным с ними Управляющей компанией от своего имени, но за счет Собственников.

6.7. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для собственников из-за недостатка средств в связи с задолженностью собственников по оплате содержания общего имущества в МКД и/или ремонт общего имущества МКД.

6.8. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании, которые возникли не по поручению Собственников.

6.9. Управляющая компания принимает на себя ответственность за техническое состояние общего имущества МКД, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

6.10. Собственник несет ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ:

- за нарушение требований пожарной безопасности;
- за нарушение эксплуатации санитарно-технического и электротехнического оборудования общего назначения;
- за нарушение требований содержания мест общего пользования в надлежащем санитарном состоянии.

6.11. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих ему на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.12. Собственники, не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, в случае причинения ущерба общему имуществу или имуществу других собственников, несут ответственность по полному возмещению причиненного ущерба в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены соглашением Сторон, заключаемым с соблюдением требований, установленных законодательством РФ для условий и порядка заключения, а также формы настоящего Договора. Положения настоящего пункта не распространяются на внесение изменений в настоящий Договор, осуществляемых в порядке, установленном в пункте 4.3. настоящего Договора.

7.3. Расторжение настоящего Договора может осуществляться:

- в одностороннем порядке, путем принятия ОСС помещений в МКД Решения о выборе иного способа управления и/или иной управляющей (обслуживающей) организации в случае ненадлежащего обслуживания, о чем Управляющей компания должна быть уведомлена не менее чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем направления ей протокола Решения ОСС.

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании в случае, если Управляющей компания не имеет возможности обеспечить исполнение своих обязательств по настоящему Договору, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за 30 дней до предполагаемой даты прекращения настоящего Договора.

- при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

- по соглашению Сторон.

- в судебном порядке.

7.4. Расторжение настоящего Договора не является для Собственника основанием для прекращения его обязательств по оплате выполненных Управляющей компанией работ, связанных с обслуживанием МКД.

7.5. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий Договор действует с «29» января 2018г. по «29» января 2019г. До окончания срока договора, собственники оставляют за собой право об изменении формы управления.

8.2. В случае если за 30 (тридцать) дней до истечения срока действия настоящего Договора, ни одна из Сторон письменно не уведомила другую Сторону о намерении изменить или расторгнуть настоящий Договор, то Договор считается продленным на следующий период, количество пролонгаций не ограничено.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

9.1. Настоящий Договор составлен в 2-х подлинных идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру Договора для каждой из Сторон.

9.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г.