

ул. Кузнецова, 10

# **Договор управления многоквартирным домом**

2017 г.

## Договор управления многоквартирным домом

г. Екатеринбург

1 августа 2017 г.

*Товарищество собственников жилья «Кузнецова, 10» многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Кузнецова, д. 10, в лице председателя Правления ТСЖ Переверзева Максима Леонидовича, действующего на основании Устава, в интересах собственников помещений многоквартирного дома, именуемое в дальнейшем «Товарищество», с одной стороны, и*

*Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЖКХ Орджоникидзевского района г. Екатеринбурга», в лице управляющего Крылова Антона Павловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в соответствии с решением общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома об утверждении условий настоящего договора управления многоквартирным домом от 15 апреля 2015 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:*

### 1. Предмет договора

1.1. «Управляющая организация» по поручению Товарищества обязуется от своего имени, но за счет собственников помещений многоквартирного дома, в течение срока, установленного настоящим договором, за вознаграждение осуществлять управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Кузнецова, 10 (далее – Дом), в том числе заключить договоры с поставщиками коммунальных услуг, с подрядчиками - на техническое обслуживание и ремонт общего имущества дома (далее – общее имущество), либо оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества своими силами, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность.

1.2. К составу общего имущества в соответствии со ст. 36 ЖК РФ относятся не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме:

1.2.1. внутридомовые сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения до ответвлений этих сетей на квартиру;

1.2.2. система отопления, в том числе радиаторы;

1.2.3. общедомовые электрические сети до ответвлений, подающих электроэнергию в квартиру;

1.2.4. вентиляционная система полностью (за исключением дополнительно установленных гражданами вентиляционных вытяжек);

1.2.5. лифты, лифтовые шахты и иное, обслуживающие лифты оборудование;

1.2.6. приборы учета на дом;

1.2.7. насосы;

1.2.8. оконные и дверные заполнения в подъездах, чердаках, подвалах;

1.2.9. иное оборудование, обслуживающее более одного помещения дома;

1.2.10. межквартирные лестничные площадки;

1.2.11. лестницы;

1.2.12. иные шахты;

1.2.13. коридоры;

1.2.14. технические этажи;

1.2.15. чердаки;

1.2.16. технические подвалы;

1.2.17. крыши;

1.2.18. ограждающие несущие и ненесущие конструкции;

1.2.19. иные помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения дома;

1.2.20. земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства;

1.2.21. иное, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, имущество.

### 2. Обязательства сторон

2.1. «Управляющая организация» обязана:

2.1.1. от своего имени заключить договоры с поставщиками коммунальных услуг с целью предоставления всем пользователям помещений многоквартирного дома в необходимых для них объемах коммунальных услуг надлежащего качества, безопасных для его здоровья и не

причиняющих вреда его имуществу, в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе:

2.1.1.1. отопления (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления);

2.1.1.2. горячего водоснабжения (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения);

2.1.1.3. холодного водоснабжения (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, заполняющую систему водоснабжения, используемую на полив газонов и тротуаров, используемую для уборки мест общего пользования);

2.1.1.4. электроснабжения, включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории;

2.1.1.5. водоотведения.

2.1.2. Заключить договоры с подрядчиками на содержание и текущий ремонт общего имущества, а также самостоятельно выполнять эти работы с соблюдением требований, установленных действующим законодательством (Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, СНиПами, другими нормативными правовыми актами в сфере эксплуатации жилищного фонда),

2.1.3. Выполнять работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение Пользователя помещения, *не относящихся к общему имуществу*, за отдельную плату по их заявке, в соответствии с заключенным с ним договором на выполнение таких работ.

При этом имуществом, не относящемуся к общему имуществу дома, является:

2.1.3.1. внутриквартирные разводки внутридомовых сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения от стояка, запорно-регулирующая арматура, ванны, унитазы, раковины, смесители, душевые и другие приборы;

2.1.3.2. отопительные приборы, в том числе радиаторы;

2.1.3.3. внутриквартирные электрические сети от ответвлений, подающих электрическую энергию на квартиру, приборы и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.);

2.1.3.4. приборы учета электрической энергии, холодной, горячей воды, отопления на одно помещение, расположенные внутри или вне помещения;

2.1.3.5. оконные и дверные приборы;

2.1.3.6. другое, обслуживающее помещение Пользователя помещения (одно помещение дома), имущество.

2.1.4. В момент заключения настоящего договора и по окончании срока его действия составить акт о техническом состоянии дома, принять, а за тридцать дней до расторжения (окончания срока действия) настоящего договора передать техническую и иную документацию, предусмотренную действующим законодательством, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления домом - одному из собственников, указанных в решении общего собрания собственников.

2.1.5. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставить Пользователям помещений отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год, в порядке, определенном разделом 5 настоящего договора.

2.1.6. Принимать заявки от Пользователей помещений об устранении неисправностей на общем имуществе и обеспечить их выполнение, а именно:

2.1.6.1. протечки в отдельных местах кровли – срок устранения 1 сутки;

2.1.6.2. повреждение организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, расстройство их креплений – срок устранения 5 суток;

2.1.6.3. утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением – срок устранения 1 сутки;

2.1.6.4. восстановление оконных стекол, форточек, оконных переплетов, дверных полотен в местах общего пользования – срок устранения в зимнее время – 1 сутки, в летнее время – 3 суток;

2.1.6.5. отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающие ее обрушением, в местах общего пользования – срок устранения – 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности);

Нарушение связи наружной облицовки на фасадах (с немедленным принятием мер безопасности).

- 2.1.6.6. протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах – срок устранения 3 суток;
- 2.1.6.7. трещины и неисправности в дымоходах, могущие вызвать отравление граждан или угрожающие пожарной безопасности – срок устранения 1 сутки с незамедлительным прекращением эксплуатации;
- 2.1.6.8. неисправности аварийного порядка трубопроводов холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, газопровода, их сопряжений – срок устранения – незамедлительно;
- 2.1.6.9. повреждение электрического кабеля, питающего многоквартирный жилой дом, отключение системы питания многоквартирного жилого дома – срок устранения 2 часа;
- 2.1.6.10. неисправности во вводно - распределительном устройстве электросетей, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников – срок устранения 3 часа;
- 2.1.6.11. неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий электросети – срок устранения 3 часа;
- 2.1.6.12. неисправности в электросетях аварийного порядка (короткое замыкание и др.) – срок устранения – немедленно;
- 2.1.6.13. неисправности в системе освещения общего имущества (подъездов, чердаков, подвалов) - срок устранения – 7 суток.
- 2.1.6.14. неисправности лифта – срок устранения – 1 сутки.
- 2.1.7. «Управляющая организация» имеет право изменять сроки устранения неисправностей, указанные в п.п. 2.1.6. настоящего договора, при наличии непреодолимых обстоятельств, технологических причин, препятствующих устранению неисправностей, в том числе: невозможности доступа к инженерному и (или) иному оборудованию дома, конструктивным элементам, несоответствия конструктивных элементов, инженерного оборудования дома проектной документации на дом, отступления от правил устройства систем, допущенные предыдущей управляющей организацией, и другие. О таком изменении срока устранения неисправностей «Управляющая организация» обязана уведомить Пользователей помещений.
- 2.1.8. Принимать от Пользователей помещений заявки об устранении неисправностей за отдельную плату на имуществе, *не относящемся к общему имуществу* согласно п.п. 2.1.3. настоящего договора. Работы по восстановлению целостности (ремонт) и обеспечению нормального функционирования такого имущества выполняются в нормативные сроки, указанные в п.п. 2.1.6. настоящего договора, с момента поступления заявки. Оплата Пользователями помещений за выполненные работы производится после подписания акта приема выполненных работ в течение семи календарных дней на расчетный счет или в кассу «Управляющей организации».
- 2.1.9. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в том числе:
- 2.1.9.1. оформлять техническую, финансовую, иную документацию на общее имущество;
- 2.1.9.2. составлять и вести учет паспорта готовности и акта готовности общего имущества к эксплуатации в зимних условиях;
- 2.1.9.3. заключать договоры с лицами, осуществляющими поставку энергоресурсов для оказания коммунальных услуг и иную деятельность по оказанию коммунальных услуг;
- 2.1.9.4. обеспечить начисление, сбор и перечисление платы Пользователями помещений за жилое помещение и коммунальные услуги поставщикам ресурсов;
- 2.1.9.5. вносить изменения в платежи за коммунальные услуги на основании предоставленных Пользователями помещений сведений о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими, установленную продолжительность, в порядке, установленном Правительством РФ;
- 2.1.9.6. вносить изменения в платежи за содержание и ремонт жилого помещения на основании предоставленных Пользователями помещений сведений об оказании услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими, установленную продолжительность, для изменения платы в порядке, установленном Правительством РФ;
- 2.1.9.7. предлагать для утверждения Товариществом и реализовывать программу ресурсосбережения;
- 2.1.9.8. представлять интересы Пользователями помещений в отношениях с третьими лицами, связанных с достижением цели управления общим имуществом (государственными, муниципальными органами и организациями, другими юридическими лицами, физическими лицами);
- 2.1.9.9. рассматривать обращения, жалобы Пользователями помещений о ненадлежащем исполнении настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

- 2.1.9.10. осуществлять мероприятия и работы в области гражданской обороны, установленные действующим законодательством;
- 2.1.9.11. обеспечить прием документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания Пользователей помещений и проживающих в его помещении граждан;
- 2.1.9.12. выполнять работу по взысканию задолженности за жилое помещение и (или) коммунальные услуги Пользователями помещений.
- 2.1.9.13. принимать меры по обеспечению защиты интересов Пользователей помещений от действий иных Пользователей помещений многоквартирного дома (в том числе, выдавать письменные уведомления в случае нарушения правил пользования жилым помещением, выполнении переустройства и (или) перепланировки без согласования в установленном порядке и др.);
- 2.1.9.14. своевременно информировать Пользователей помещений об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг при производстве ремонтных работ, опрессовок и в иных случаях путем размещения соответствующего объявления в подъездах в местах, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме для размещения объявлений;
- 2.1.9.15. обеспечить при исполнении настоящего договора соблюдение техники безопасности, противопожарных правил и норм, иных требований к выполнению работ в соответствии с действующим законодательством;
- 2.1.9.16. не допускать использования общего имущества, не соответствующего целям управления;
- 2.1.9.17. обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества и помещений в данном доме;
- 2.1.9.18. на основании отдельного договора и доверенности представлять интересы Пользователей помещений при формировании земельного участка;
- 2.1.9.19. выполнять иные обязанности, вытекающие из предмета настоящего договора.

## 2.2. Пользователь помещения обязан:

- 2.2.1. Совместно с другими Пользователями помещений в данном доме передать «Управляющей организации» в течение 10-и дней с момента подписания настоящего договора по акту приема – передачи:
  - 2.2.1.1. правоустанавливающие документы на земельный участок;
  - 2.2.1.2. проектную документацию и исполнительные чертежи на дом;
  - 2.2.1.3. акт приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта;
  - 2.2.1.4. схемы внутридомовых сетей холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения, электроснабжения;
  - 2.2.1.5. технический паспорт на дом;
  - 2.2.1.6. копию договора управления с приложениями, действовавшего до заключения настоящего договора;
  - 2.2.1.7. копию последнего акта осмотра дома, выполненного предыдущей управляющей организацией;
  - 2.2.1.8. копии договоров предыдущей управляющей организации с поставщиками энергоресурсов и журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;
  - 2.2.1.9. материалы общих собраний собственников;
  - 2.2.1.10. копии документов о составе и стоимости произведенных ремонтов;
- 2.2.2. Обеспечить оплату Пользователями помещений услуг и работ по настоящему договору в соответствии с разделом 4 настоящего договора, а при отсутствии Пользователя помещений и невозможности взыскания задолженности, подтвержденной актом судебного пристава-исполнителя, возмещать расходы «Управляющей организации» на предоставление коммунальных услуг, содержание и ремонт таких помещений.
- 2.2.3. Обеспечить соблюдение правил пользования жилым помещением, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных, установленных законодательством требований, выполнение перепланировок и переустройств жилого помещения только в установленном законом порядке по согласованию с органом местного самоуправления.
- 2.2.4. Не допускать переоборудования расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления без письменного согласования с «Управляющей организацией».
- 2.2.5. Не допускать установки, подключения электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических

паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.2.6. Не допускать использования теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (производить слив воды из систем приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить допуск в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время в занимаемое помещение работников «Управляющей организации», представителей органов государственного контроля и надзора для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета, а также осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, иного оборудования и приборов, находящихся в нем для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций (неисправностей) – в любое время.

2.2.8. Обеспечить незамедлительное уведомление «Управляющей организации» об аварийных ситуациях (неисправностях) и принятие мер к минимизации ущерба.

2.2.9. Обеспечить заключение договора Пользователя помещения с «Управляющей организацией» или иным лицом, осуществляющим соответствующие виды деятельности, на выполнение работ за отдельную плату по содержанию помещения Пользователя, санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение Пользователя, *не относящихся к общему имуществу*, в том числе на выполнение следующих работ:

2.2.9.1. профилактический осмотр и выявление неисправностей – два раза в год;

2.2.9.2. устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение местных засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавок шара, устранение течи трубопроводов) – по мере обнаружения при выполнении профосмотров и по заявке Пользователя;

2.2.9.3. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, устранение течи трубопроводов, приборов, арматуры; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры) – по мере обнаружения при выполнении профосмотров и по заявке Пользователя помещений;

2.2.9.4. Устранение незначительных неисправностей электрических устройств (замена и ремонт розеток и выключателей, ремонт электропроводки и др.) – по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке Пользователя помещений;

2.2.9.5. проверка исправности канализационных вытяжек, наличия тяги в дымовентиляционных каналах – по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке Пользователя помещений;

2.2.9.6. проверка заземления ванн - по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке Пользователя помещений;

2.2.9.7. мелкий ремонт печей и очагов - по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке Пользователя помещений;

2.2.10. Принимать участие во всех проверках и инспекциях общего имущества, проводимых по инициативе Пользователя помещений;

2.2.11. Осуществлять контроль за выполнением обязательств «Управляющей организацией» в порядке, установленном разделом 5 настоящего договора.

2.2.12. В течение одного месяца уведомлять «Управляющую организацию» об изменении количества граждан, проживающих в помещении Пользователя помещений, о заключении (расторжении) договора аренды (безвозмездного пользования) нежилого помещения.

### 3. Права сторон

3.1. «Управляющая организация» вправе:

3.1.1. Самостоятельно определять способ и порядок выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества. При возникновении на общем имуществе многоквартирного дома аварийной ситуации, оформленной соответствующим актом, ремонтные работы производятся без решения общего собрания собственников помещений дома.

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

3.1.3. Выдавать Пользователю помещений письменное уведомление в случае обнаружения совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безаварийному функционированию общего имущества, причинения ущерба иным собственникам, в том числе, в случае нарушений пунктов 2.2.6. – 2.2.8. настоящего договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке с Пользователя помещений задолженность по оплате жилого помещения и (или) коммунальных услуг.

3.1.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Пользователю помещений в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным постановлением Правительства РФ (далее – Правила).

3.1.6. Привлекать инвестиции в целях реализации программ энергосбережения, ремонта общего имущества, утвержденных Товариществом.

3.1.7. Ежемесячно, в заранее согласованное с Пользователем помещений время, осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета, проверять их исправность, целостность пломб на них.

3.1.8. Требовать допуска в заранее согласованное с Пользователем помещений время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (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, а в случае невыполнения данного требования – требовать от Пользователя помещений полного возмещения возникших убытков.

3.1.10. Осуществлять иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

3.2. Пользователь помещений вправе:

3.2.1. Контролировать выполнение обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору в порядке, определенном разделом 5 настоящего договора;

3.2.2. Подавать заявки «Управляющей организации» об устранении неисправностей на общем имуществе, а также о выполнении работ за отдельную плату на имуществе Пользователя помещений, не относящемся к общему имуществу в соответствии с п. 2.1.3. настоящего договора.

3.2.3. Требовать предоставления отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

3.2.4. Устанавливать в принадлежащем ему помещении приборы учета электрической, тепловой энергии, водопотребления, аттестованные в установленном порядке по согласованию с «Управляющей организацией».

3.2.5. Выполнять работы на имуществе, обслуживающем помещение Пользователя, не относящемся к общему имуществу, по договору с третьими лицами.

3.2.6. Осуществлять иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

#### **4. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, цена договора и порядок оплаты**

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника жилого помещения включает в себя:

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

4.1.2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения включает в себя:

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

4.2.2. плату за пользование жилым помещением (плату за наем);

4.2.3. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.3. Плата за нежилое помещение и коммунальные услуги для нежилого помещения включает в себя:

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

4.3.2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления, и рассчитывается по утвержденным в установленном порядке тарифам.

Нормативный расчет для нежилого помещения приводится в Приложении № 1 к настоящему договору.

Поступившие от Пользователя помещений до 10 числа месяца, следующего за расчетным, показания приборов учета учитываются при расчете размера платы и отражаются в платежном документе, который доставляется Пользователю помещений до 01 числа месяца, следующего за истекшим.

В случае не поступления от Пользователя помещений показаний приборов учета до 10 числа месяца, следующего за расчетным, при расчете размера платы учитываются показания приборов учета, переданные в ООО «ЕРЦ» «Управляющей организацией», а при отсутствии данных о показаниях приборов учета расчет производится в соответствии с действующим законодательством.»

Показания общедомовых (коллективных) приборов учета учитываются при расчете размера платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, в текущем месяце за предыдущий месяц, за который были сняты показания, и отражаются в платежном документе за текущий месяц.

4.5. Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества.

Нормативный расчет по содержанию общего имущества, текущему ремонту многоквартирного дома, вывозу ТБО, КГМ и уборке контейнерных площадок для Пользователя нежилого помещения приводится в Приложении № 1 к настоящему договору.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно, Пользователем помещений жилого помещения - до десятого числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, Пользователем нежилого помещения - в течение 10 банковских дней после получения счета фактуры.

4.7. В случае если Товариществом не принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, такой размер устанавливается органами местного самоуправления. Установление (изменение) размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в таком порядке обязательно для сторон без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

4.8. «Управляющая организация» полученные от Пользователя помещений дома денежные средства в оплату жилого (нежилого) помещения, распределяет по статьям:

4.8.1. управление домом;

4.8.2. содержание и текущий ремонт общего имущества;

4.8.3. фонд непредвиденного (непланового) текущего ремонта для устранения неисправностей на общем имуществе;

4.8.4. плата за найм поступает через специальный бюджетный счет города в целевой муниципальный бюджетный фонд.

4.9. В случае недостаточности средств на одной из статей и необходимости выполнения соответствующего вида работ «Управляющая организация» вправе использовать для выполнения таких работ средства другого фонда.

## **5. Порядок осуществления контроля и предоставления отчета «Управляющей организацией»**

5.1. Представитель Товарищества имеет право проверять выполнение обязательств «Управляющей организацией» по настоящему договору, а именно:

5.1.1. знакомиться с документацией «Управляющей организации», оформленной во исполнение настоящего договора (журналами регистрации аварийных заявок и заявок на выполнение иных работ, договорами, заключенными «Управляющей организацией» с поставщиками энергоресурсов, с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение каких - либо работ (наряд-задание, акт приема-передачи выполненных работ и др.);

5.2. Пользователь помещений имеет право:

5.2.1. направлять в адрес «Управляющей компании» письменные претензии в случае нарушения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору;

5.2.2. получать информацию о платежах, произведенных Пользователями помещений во исполнение договоров управления настоящим многоквартирным домом.

5.3. «Управляющая организация» обязана оформить следующую документацию:

5.3.1 журнал регистрации заявок, в котором указывается время обращения, адрес, суть заявки, ответственный исполнитель, время выполнения, виды выполненных работы, время отключения и включения водоснабжения, отопления, электроснабжения;



- 5.3.2. паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;
- 5.3.3. акты весеннего и осеннего осмотра общего имущества;
- 5.3.4. на основании актов осмотров составлять:
- перечень и объем работ, необходимый для подготовки общего имущества к эксплуатации в следующий зимний период;
  - рекомендации Пользователям помещений о выполнении работ по содержанию, текущему ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, за свой счет.
- 5.4. «Управляющая организация» в срок до 31 марта следующего за отчетным года предоставляет Товариществу письменный отчет о выполненных работах по настоящему договору за отчетный год.
- 5.5. Товарищество рассматривает отчет «Управляющей организации» в течение 30 дней с момента предоставления отчета. При отсутствии возражений по отчету, он считается принятым.

## **6. Ответственность сторон**

- 6.1. Пользователь помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое (нежилое) помещение и (или) коммунальные услуги, обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере установленной ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.
- 6.2. Пользователь помещений несет административную, гражданско - правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу, другим Пользователям помещений дома, а также в случае самовольной перепланировки, переустройства жилого помещения.
- 6.3. Пользователь помещений несет ответственность за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения и санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение Пользователя, не относящихся к общему имуществу в соответствии с п.п. 2.1.4. настоящего договора.
- 6.3. Дееспособные члены семьи Пользователя помещений несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Пользователем помещения и членами его семьи.
- 6.4. «Управляющая организация» несет ответственность перед Пользователями помещений за выполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.
- 6.5. В случае, когда работы и услуги по настоящему договору выполнены «Управляющей организацией» с отступлениями от условий договора, ухудшившими результат работы, Пользователь помещений вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения таких недостатков.
- 6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, войн, террористических актов, аварий поставщиков энергоресурсов.

## **7. Срок действия договора, порядок изменения, расторжения**

- 7.1. Настоящий договор заключен на срок 5 лет.  
Действие настоящего договора распространяется на отношения сторон, возникшие с 16 апреля 2015 г.
- 7.2. «Управляющая организация» обязана приступить к исполнению настоящего договора не позднее, чем через тридцать дней со дня его подписания.
- 7.3. Досрочное расторжение настоящего договора возможно по соглашению сторон в форме дополнительного соглашения, подписанного сторонами при условии принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений данного дома.
- 7.4. В случае изменения действующего законодательства, в том числе, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, настоящий договор подлежит изменению в соответствующей части, в порядке, определенном в п. 8.3. настоящего договора.
- 7.5. При просрочке оплаты Пользователями помещений настоящего многоквартирного дома в сумме, превышающей стоимость услуг и работ по настоящему договору за шесть месяцев, «Управляющая организация» вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков от соответствующих Пользователей.
- 7.7. Настоящий договор прекращается в случае прекращения права собственности Пользователя помещений на помещение дома.
- 7.8. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

## 8. Особые условия

- 8.1. Изменения и дополнения условий настоящего договора оформляются дополнительным соглашением, подписанным сторонами, если иное не предусмотрено настоящим договором.
- 8.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренный настоящим договором, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему договору в случае изменения действующего законодательства или на основании решения общего собрания собственников помещений дома.
- 8.3. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень услуг и работ, Товарищество обязано в течение тридцати дней с момента такого изменения законодательства определить 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.
- 8.4. В случае принятия Товариществом решения об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, одновременно определяется цена по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ. Изменение условий договора оформляется в порядке, определенном п. 8.3. настоящего договора.
- 8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

## 9. Реквизиты и подписи сторон

**Управляющая организация:** ООО «УК ЖКХ Орджоникидзевского района г. Екатеринбурга»  
620135 г. Екатеринбург, ул. Старых большевиков, д. 77.  
Тел. 306-14 - 87 (приемная), факс 306-14-89  
Р/с 4070281055563030001346, к/с 30101810900000000795 в ПАО КБ «УБРиР»,  
г. Екатеринбург. ИНН 6673137507 КПП 668601001 ОГРН 1069673000099 БИК  
046577795

Управляющая организация



Крылов А.П.

**«Собственники»** Товарищество собственников жилья «Кузнецова, 10»  
620017 г. Екатеринбург, ул. Кузнецова, 10, ОГРН 1146686006290; БИК 046577964  
ИНН/КПП 6686045638/668601001  
р/с 40703810438050000026 в филиале «Екатеринбургский» ОАО «АЛЬФА – БАНКА  
к/с 30101810100000000964 в ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области

Председатель Правления ТСЖ «Кузнецова, 10»

Переверзев М.И.

