

# **Договор управления многоквартирным домом**

## Договор управления многоквартирным домом

г. Екатеринбург

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

\_\_\_\_\_ ,  
являясь собственником помещения, в виде *квартиры № \_\_\_\_\_* общей площадью \_\_\_\_\_ **кв.м.** в многоквартирном доме по адресу ул. Старых большевиков, 28 в дальнейшем «Собственник», и **ООО «Управляющая компания ЖКХ Орджоникидзевского района г.Екатеринбурга»** в лице \_\_\_\_\_ действующего на основании Устава, в дальнейшем «Управляющая организация», в соответствии с решением общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома об утверждении условий настоящего договора управления многоквартирным домом заключили договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. «Управляющая организация» по поручению «Собственника» обязуется от своего имени, но за его счет, в течение срока, установленного настоящим договором, за вознаграждение осуществлять управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Екатеринбург, ул. Старых большевиков, 28 (далее – дом), в том числе заключить договоры с поставщиками коммунальных услуг (для жилых помещений), 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. газовые сети до ответвлений этих сетей на квартиру;

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

1.2.6. мусоропровод;

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

1.2.8. приборы учета на дом;

1.2.9. насосы;

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

1.2.11. иное оборудование, обслуживающее более одного помещения дома;

1.2.12. межквартирные лестничные площадки;

1.2.13. лестницы;

1.2.14. иные шахты;

1.2.15. коридоры;

1.2.16. технические этажи;

1.2.17. чердаки;

1.2.18. технические подвалы;

1.2.19. крыши;

1.2.20. ограждающие несущие и ненесущие конструкции;

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

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

1.2.23. 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 (если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома) заключить договоры с поставщиками коммунальных услуг с целью предоставления «Собственнику» (нанимателю, проживающему в помещении «Собственника») в необходимых для него 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. газоснабжения;

2.1.1.6. 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 «Собственника», *не относящихся к общему имуществу*, за отдельную плату по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») в соответствии с заключенным с ним договором на выполнение таких работ.

При этом имуществом, не относящемся 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 разводки газовых сетей от стояка, запорно – регулирующая арматура, газовые плиты, газовые нагреватели и другое газоиспользующее оборудование;

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

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

2.1.3.6. оконные и дверные приборы;

2.1.3.7. другое, обслуживающее помещение «Собственника» (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 «Собственнику» отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год, в порядке, определенном разделом 5 настоящего договора.

2.1.6. Принимать заявки от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») 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;

- 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, газовых сетях, 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 «Собственника».
- 2.1.8. Принимать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») 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 (ремонту) и обеспечению нормального функционирования такого имущества выполняются в нормативные сроки, указанные в п.п. 2.1.6. настоящего договора, с момента поступления заявки. Оплата «Собственником» (нанимателем, проживающей в жилом помещении «Собственника»; арендатором, занимающем нежилое помещение «Собственника») 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 «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника») за жилое помещение и коммунальные услуги поставщикам ресурсов;
- 2.1.9.5. вносить изменения в платежи за коммунальные услуги на основании предоставленных «Собственником» 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 «Собственником» сведений об оказании услуг и выполнению 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 общим собранием собственников помещений дома и реализовывать программу ресурсосбережения;

- 2.1.9.8. представлять интересы «Собственника» 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 «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») 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 «Собственника» и проживающих в его помещении граждан;
  - 2.1.9.12. выполнять работу по взысканию задолженности за жилое помещение и (или) коммунальные услуги собственников помещений дома (нанимателей, проживающих в жилых помещениях собственников; арендаторов, занимающих нежилые помещения собственников);
  - 2.1.9.13. принимать меры по обеспечению защиты интересов «Собственника» от действий иных собственников помещений 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 «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендаторов, занимающих нежилое помещение «Собственника») 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 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 «Собственника» при формировании земельного участка;
  - 2.1.9.19. обеспечивать организацию проведения общих собраний собственников помещений дома, ведения и хранения документации, связанной с проведением общих собраний, в том числе: извещений о проведении собраний, протоколов, решений, выписок и других материалов, а также предоставлять оригиналы или копии материалов по требованию «Собственника» или иного уполномоченного лица;
  - 2.1.9.20. выполнять иные обязанности, вытекающие из предмета настоящего договора.
- 2.1.10. Заключение со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

## 2.2. «Собственник» обязан:

- 2.2.1. Совместно с другими собственниками 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. паспорт лифтового хозяйства;
  - 2.2.1.6. технический паспорт на дом;
  - 2.2.1.7. копию договора управления с приложениями, действовавшего до заключения настоящего договора;
  - 2.2.1.8. копию последнего акта осмотра дома, выполненного предыдущей управляющей организацией;
  - 2.2.1.9. копии договоров предыдущей управляющей организации с поставщиками энергоресурсов и журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;
  - 2.2.1.10. материалы общих собраний собственников;
  - 2.2.1.11. копии документов о составе и стоимости произведенных ремонтов;

2.2.1.12. денежные средства в счет оплаты капитального ремонта, собранные предыдущей управляющей организацией, в размере, превышающем произведенные этой организацией расходы на проведение работ по капитальному ремонту.

2.2.2. Обеспечить оплату нанимателями жилых помещений (арендаторами нежилых помещений) услуг и работ по настоящему договору в соответствии с разделом 4 настоящего договора, а при отсутствии нанимателя (арендатора) 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 «Собственника» (нанимателя, занимающего жилое помещение «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») с «Управляющей организацией» или иным лицом, осуществляющим соответствующие виды деятельности, на выполнение работ за отдельную плату по содержанию помещения «Собственника», санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», *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 поплавка шара, устранение течи трубопроводов) – по мере обнаружения при выполнении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»);

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 воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры) – по мере обнаружения при выполнении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимаемого нежилое помещение «Собственника»);

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 «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»);

2.2.9.5. проверка исправности канализационных вытяжек, наличия тяги в дымовентиляционных каналах – по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке «Собственника»

(нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»);

2.2.9.6. проверка заземления ванн - по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»);

2.2.9.7. мелкий ремонт печей и очагов - по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»).

2.2.10. Принимать участие во всех проверках и инспекциях общего имущества, проводимых по инициативе «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, проживающего в нежилом помещении «Собственника»).

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

2.2.12. Совместно с другими собственниками помещений дома на своем общем собрании избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме и из числа членов совета многоквартирного дома избрать председателя совета многоквартирного дома.

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

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

### **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 «Собственнику» (нанимателю, проживающему в жилом помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») 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 «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») задолженность по оплате жилого помещения и (или) коммунальных услуг.

3.1.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» (нанимателю, проживающему в помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным постановлением Правительства РФ (далее – Правила).

3.1.6. Использовать общее имущество для целей исполнения настоящего договора, в том числе передавать в безвозмездное и возмездное пользование третьим лицам на условиях решения общего собрания собственников помещений данного дома.

3.1.7. Привлекать инвестиции в целях реализации программ энергосбережения, ремонта общего имущества, утвержденных решением общего собрания собственников помещений дома.

3.1.8. Ежемесячно, в заранее согласованное с «Собственником» время, осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета, проверять их исправность, целостность пломб на них.

3.1.9. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником 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 Собственника полного возмещения возникших убытков.

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

3.2. «Собственник» 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 «Собственника», 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, газопотребления, аттестованные в установленном порядке по согласованию с «Управляющей организацией».

3.2.5. Выполнять работы на имуществе, обслуживающем помещение «Собственника», 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, газоснабжение, отопление.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», 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 «Собственника» нежилого помещения (арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») 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 «Собственника» нежилого помещения (арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») приводится в Приложении № 1 к настоящему договору.

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

В случае не поступления от «Собственника» 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 «Собственника» нежилого помещения



(арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») приводится в Приложении № 1 к настоящему договору.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно, «Собственником» жилого помещения (нанимателем, проживающим в жилом помещении «Собственника») - до десятого числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, «Собственником» нежилого помещения (арендатором, занимающим нежилое помещение «Собственника») – в течение 10 банковских дней после получения счета-фактуры.

4.7. «Собственник» совместно с другими собственниками помещений данного дома обязан провести общее собрание собственников не позднее первого декабря текущего года и принять решение об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения на следующий календарный год. Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения является приложением к настоящему договору и основанием для применения нового размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения. Новый размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения применяется с первого января следующего календарного года, если иное не установлено решением общего собрания.

4.8. В случае если собственники помещений многоквартирного дома не приняли 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.

4.9. «Управляющая организация» полученные от «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника», арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») и от иных собственников (арендаторов) помещений дома денежные средства в оплату жилого (нежилого) помещения, распределяет по статьям:

4.9.1. управление домом;

4.9.2. содержание и текущий ремонт общего имущества;

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

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

4.10. 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.

4.11. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи «Собственника» на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, «Собственник» обязан вернуть «Управляющей организации» разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле «Собственника» в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

4.12. «Собственник» уполномочивает «Управляющую организацию» принять от предыдущей управляющей организации накопленные средства на капитальный ремонт.

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

5.1. Представитель «Собственника», уполномоченный в порядке, определенном п.2.2.12. настоящего договора 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.);

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

5.1.3. получать информацию о платежах, произведенных собственниками помещений во исполнение договоров управления настоящим многоквартирным домом.

5.2. «Управляющая организация» обязана оформить следующую документацию:

5.2.1 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;

- 5.2.2. паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;
- 5.2.3. акты весеннего и осеннего осмотра общего имущества;
- 5.2.4. на основании актов осмотров составлять:
- перечень и объем работ, необходимый для подготовки общего имущества к эксплуатации в следующий зимний период;
  - рекомендации «Собственникам» (нанимателям, проживающим в помещении «Собственников») о выполнении работ по содержанию, текущему ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, за свой счет.
- 5.3. «Управляющая организация» в срок до 31 марта следующего за отчетным года предоставляет «Собственнику» письменный отчет о выполненных работах по настоящему договору за отчетный год.
- 5.4. «Собственник» совместно с другими собственниками помещений дома рассматривает отчет «Управляющей организации» на общем собрании собственников помещений дома в течение 30 дней с момента предоставления отчета и принимает решение об утверждении отчета. При наличии возражений об этом указывается в решении общего собрания, в остальной части отчет утверждается. Решение общего собрания направляется «Управляющей организации» не позднее 30-и дней с момента предоставления отчета «Собственнику».
- 5.5. В случае, если общее собрание собственников помещений дома не проведено либо возражения по отчету не направлялись «Управляющей организации», отчет считается принятым.

## **6. Ответственность сторон**

- 6.1. «Собственник» (наниматель, проживающий в жилом помещении «Собственника»); арендатор, занимающий нежилое помещение «Собственника») несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое (нежилое) помещение и (или) коммунальные услуги, обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере одной трехсотой 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. «Собственник» несет административную, гражданско - правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу, другим собственникам (пользователям) помещений дома, а также в случае самовольной перепланировки, переустройства жилого помещения.
- 6.3. «Собственник» несет ответственность за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения и санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу в соответствии с п.п. 2.1.4. настоящего договора.
- 6.3. 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.
- 6.4. «Управляющая организация» несет ответственность перед «Собственником» 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, «Собственник» 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 с \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по \_\_\_\_\_ 20\_\_ 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 «Собственником» (нанимателем, проживающим в помещении «Собственника») и (или) другими собственниками (нанимателями) 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 собственников.

7.7. Настоящий договор прекращается в случае прекращения права собственности «Собственника» 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, «Собственник» совместно с другими собственниками помещений дома обязан в течение 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.

8.4. В случае если общим собранием собственников помещений дома принято решение об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, одновременно общим собранием 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, 77

ИНН 6673137507 КПП 667301001 ОАО «Банк Екатеринбург» г. Екатеринбург, БИК 046577904 р/с 40702810200070000231

Управляющая организация

Собственник

\_\_\_\_\_  
*На обработку моих персональных данных (ф.и.о., адрес, сведения о составе семьи, размере жилого помещения, наличии приборов учета), а также передачу их в ООО «ЕРЦ» для целей начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взыскания задолженности, печати и доставке платежных документов в мой адрес в течение срока действия настоящего договора **согласен*** \_\_\_\_\_