

5-67-97

ДОГОВОР 4375  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

" 29 " 04 2022

г. Евпатория

Муниципальное унитарное предприятие «Управком «Уют», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Поповича Ивана Михайловича, действующего на основании Устава одной стороны и

Матвеева Раиса Андреевна  
(фамилия, имя, отчество гражданина)

являющийся собственником квартиры (помещения) № 19 общей площадью 44,7 кв.м, жилой площадью          кв.м. в многоквартирном доме № 28 по адресу: ул./пер.: БД ул. ВЛКСМ (далее – Многоквартирный дом)

на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (документ, устанавливающий право собственности на жилое помещение)

№          от «18» 11 2015 г., выданного государственным органом по регистрации и кадастру РК (наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документ)

или представитель Собственника в лице           
(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на         

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

именуемые далее Стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. Цель и предмет Договора.**

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме: Протокол от «15» 04 2022 г. № 1, оригинал которого хранится в Управляющей организации.

1.2. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

1.3. Предмет договора — оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников, по предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений и при использовании общего имущества, по обеспечению готовности инженерных систем, по осуществлению иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.4. Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. Перечень видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, их стоимость (применяется на срок не менее одного года) и их периодичность определены с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении № 2, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.6. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания.

1.7. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Постановлениями Правительства Российской Федерации, Указами Президента РФ и иными нормативно-правовыми актами.

**2. Термины и понятия, используемые в Договоре.**

2.1. **Собственник** - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в Многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

**Состав имущества** (определён Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006г.) - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором

расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме)** - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (ов) при их наличии;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;
- договорные взаимоотношения с собственниками помещений многоквартирного дома, поставщиками жилищно-коммунальных услуг, организацией занимающейся изготовлением и рассылкой квитанций, организациями, осуществляющими приём платежей.
- осмотры обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- подготовку к сезонной эксплуатации;
- освещение помещений общего пользования;
- уборку земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранение аварий в установленные законодательством сроки;
- кронирование и удаление деревьев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью снижения износа технических конструкций и коммуникаций устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт инженерных систем;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств, в т.ч. лифтов.

**Плата за содержание и ремонт общего имущества** - плата, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В состав платы за содержание и ремонт общего имущества по настоящему договору не включаются и выполняются Собственником за счет собственных средств, в том числе самостоятельно следующие работы:

- содержание, текущий и капитальный ремонт принадлежащего ему помещения и иного имущества, не относящегося к общему имуществу, в пределах границ ответственности, в том числе: дверей квартиры, дверей и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования; утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, содержание и ремонт ограждений балконов, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования.

- содержание и текущий ремонт ответвления (ий) от стояков горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование, газопринимающие устройства, индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения. При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям (от тройников) на стояках в точке врезки.

- содержание, текущий ремонт, проверка внутриквартирных устройств и приборов после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирные электросчетчики.

- содержание, текущий ремонт, проверка обогревающих элементов, полотенецсушителей, коллективных приборов учета тепловой энергии.

2.2. Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложениях № 2-3 к настоящему Договору, в пределах следующих границ общего имущества:

-внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

-внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;

-по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения и газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков – от внешней границы до первого отключающего устройства (включая это отключающее устройство), расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков (включая эти запорно-регулирующие краны), а в случае отсутствия указанных кранов и запорно-регулирующих устройств до первого сварного шва на внутриквартирной разводке от стояка соответствующей коммуникации (арматуры);

-по внутридомовым инженерным сетям отопления, включая стояки, регулировочную и запорную арматуру, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии – от внешней границы до внутриквартирных обогревающих элементов (отопительных приборов), включая резьбовой сгон с соединительной муфтой и контрогайкой;

-по внутридомовой системе электроснабжения – от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии;

- по внутридомовым канализационным системам, включая стояки, тройники и выпуски (муфты, ревизии и т. п.) расположенные на стояке до точки (места) их соединения с внутриквартирной отводной канализационной сетью потребителя. Замена уплотнительных прокладок, фасонных частей и канализационных труб внутриквартирной разводки от тройника расположенного на стояке возлагается на потребителя.

### **3. Права и обязанности Сторон.**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.1.3. Принимать плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия решения общим собранием) ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги от Собственника, а также в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ - от нанимателя жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда. Управляющая организация обязана осуществлять работы и оказывать услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.4. При необходимости – осуществлять взаимодействие с органами социальной защиты населения по вопросу обеспечения гражданам льгот, мер социальной поддержки в виде ежемесячных денежных выплат, субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.6. Разъяснять Собственнику последствия выполнения его решения по сокращению объема и (или) перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, влекущего за собой невозможность поддержания общего имущества в надлежащем состоянии.

3.1.7. Вести (корректировать и обновлять) и хранить техническую и иную документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По письменному требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Изготовление недостающей технической документации производится за счет средств Собственника по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно либо затруднительно управление домом. Изготовление утраченной технической документации производится за счет средств лица, допустившего такую утрату.

3.1.8. Вести лицевой счет Многоквартирного дома, на котором постатейно учитывать доходы, расходы и остатки денежных средств по данному Многоквартирному дому, в том числе персональный поквартирный лицевой счет.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника относительно качественных и

количественных характеристик, объемов услуг по настоящему Договору, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, по заявлению, направленному в электронном виде – в течение 2 рабочих дней; при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно, если иное императивно не предусмотрено действующим законодательством.

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома или на сайте, в том числе по телефонной связи.

3.1.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и действующим законодательством.

3.1.12. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации в период гарантийного срока за счет собственных средств. Гарантийный срок выполненных работ составляет один календарный год с момента подписания Акта выполненных работ.

3.1.13. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям.

3.1.14. Информировать размещением на досках объявлений, в подъездах, помещении Управляющей организации или иных оборудованных местах, а также на официальном сайте Управляющей организации нанимателей и собственников жилых помещений в Многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.15. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах, размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома, на официальном сайте Управляющей организации и в настоящем Договоре.

3.1.16. Осуществлять самостоятельно или поручить соответствующим ресурсоснабжающим организациям (гарантирующим поставщикам) приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.17. Не менее чем за один рабочий день до начала проведения работ внутри помещения Собственника, согласовать с ним время и дату доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.18. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Письменный отчет размещается на досках объявлений и в подъездах при наличии решения общего собрания, помещении Управляющей организации или иных оборудованных местах, а также на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.19. На основании заявки Собственника, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.20. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.21. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае принятия собственниками соответствующего решения, средства поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), в соответствии с решением общего собрания собственников, направляются Управляющей организацией на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в решении собственников или на другие цели, по решению общего собрания собственников, в целях обеспечения надлежащего функционирования многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.22. В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.23. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, в срок установленный действующим законодательством, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, товариществу собственников недвижимости либо жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному

потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.24. С участием председателя совета МКД или представителя (представителей) собственников помещений, выбранных на общем собрании, составить акт технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению данным домом.

3.1.25. Для формирования условий предоставления жилищно-коммунальных услуг и обеспечения их выполнения, Управляющая организация:

- определяет требуемые объемы предоставления жилищных и коммунальных услуг потребителям;
- формирует объемы, перечень, а также периодичность проведения работ, выполняемых в рамках размера платы за содержание и ремонт жилья;
- организывает технический надзор за состоянием строительных конструкций, безопасной эксплуатацией инженерных систем и устройств;
- организывает контроль и оценку качества, соблюдение параметров и режима предоставления жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых подрядчиками и поставщиками, производит их оплату в соответствии с заключенными договорами.

3.1.26. Заключать в интересах собственников помещений Договоры с организациями на предоставление услуг, а также на выполнение работ, направленных на содержание и ремонт дома.

3.1.27. Согласовать в установленном порядке, в течении одного календарного месяца с даты внесения МКД в реестр лицензий, график (план) и объемы текущего ремонта общего имущества собственников помещений в МКД.

3.1.28. Управляющая организация выполняет иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ для организаций, осуществляющих деятельность по управлению общим имуществом многоквартирных домов.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. За исключением первоочередных работ, утвержденных общим собранием собственников, самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц.

3.2.2. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных Собственником, проводить расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением Акта о фактическом количестве проживающих.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга, пени и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

3.2.4. Изменять исключительно при предварительном согласовании с собственниками Многоквартирного дома стоимость (размер) платы (тарифа) по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников при изменении экономических условий: изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен и т. д.

3.2.5. Требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации для снятия показаний индивидуальных приборов учета, осмотра технического состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг и действующим законодательством, подачу Собственнику коммунальных услуг. В случае приостановления или ограничения подачи собственнику услуг в связи с имеющейся задолженностью за жилищно-коммунальные услуги, дальнейшее подключение осуществляется за счёт Собственника.

3.2.7. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт и содержание жилья, для организации ликвидации аварии.

3.2.8. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества самостоятельно, либо привлекать для выполнения работ и оказания указанных услуг иных лиц, организаций. Ответственность за действия (бездействие) привлеченных лиц (организаций) несет Управляющая организация в полном объеме и в соответствии с действующим законодательством.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и потребленные коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.2. В случае временного отсутствия сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов подряд.

3.3.3. Поддерживать надлежащее состояние и обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу, либо имуществу иных Собственников.

3.3.4. Не размещать в подвалах, на чердаках и лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и др. предметы, не загромождать входы на лестничные клетки, чердаки, кровлю, а также подходы к инженерным сетям.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности и правила пользования жилыми помещениями.

3.3.6. Направлять Управляющей организации копию свидетельства (иного документа) о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

3.3.7. Предоставлять сведения Управляющей организации об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 2 (двух) рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.8. Обеспечивать оснащение жилого или нежилого помещения приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащую техническую эксплуатацию, сохранность и своевременную замену, регламентную поверку.

3.3.9. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении жилого помещения.

### **3.3.10. Соблюдать следующие требования:**

а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, в том числе в случаях прямо предусмотренных законодательством;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, машины, оборудование мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, в том числе превышать расчетную мощность инженерных систем дома;

в) без согласования с управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов (в случае если управляющая организация является поставщиком соответствующего коммунального ресурса на договорной основе непосредственно собственнику помещения), пломб на них и в местах подключения, не нарушать установленный в доме порядок учета и технологического распределения потребленных коммунальных ресурсов. Не допускать несанкционированное вмешательство в работу общедомовых, поквартирных приборов учета;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды), не осуществлять несанкционированный слив (сброс) теплоносителя из системы;

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

е) не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ - с 22.00 час. до 8.00 час.);

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения за 2 (два) рабочих дня до начала указанных работ.

и) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, в том числе грузов превышающих предельно допустимую грузоподъемность лифта;

к) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, увеличивать количество секций объём, размер приборов отопления предусмотренные проектной и (или) технической документацией многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

л) не допускать и не осуществлять, без письменного согласования с Управляющей организацией регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

м) не осуществлять несанкционированное подключение оборудования (принадлежащего потребителю) внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

При нарушении Собственником п.п. «а»-«м» настоящего пункта Собственник обязан за свой счет

устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при неустранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

3.3.11. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае не обеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.12. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией.

3.4.2. Требовать перерасчета размера платы за услуги управляющей организации и коммунальные услуги при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование), в том числе платежному агенту или банковскому платежному агенту.

3.4.6. Избрать на общем собрании Совет Многоквартирного дома и Председателя совета Многоквартирного дома для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания актов технического состояния Многоквартирного дома, договора на управление многоквартирным домом и перечня имеющейся технической документации.

3.4.7. Использовать жилое помещение для проживания граждан, а также для иных целей, которые допускаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.8. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общем собрании собственников.

3.4.9. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

3.4.10. При необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе по предложению Управляющей организации принимать на общем собрании собственников решение о выполнении дополнительных работ, не учтенных в Приложениях № 2-3 к настоящему Договору, с одновременным определением источника и объема финансирования таких работ.

3.4.11. Собственники имеют иные права, предусмотренные действующим нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

#### **4. Цена Договора, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.**

4.1. Цена Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия общим собранием решения) ремонту общего имущества;

- стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.2. Плата за услуги управляющей организации вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества утверждается (устанавливается) собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании в порядке предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества составляет \_\_\_\_\_ руб., а в случае изменения размера платы, в установленном законодательством порядке, в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений МКД.

4.4. Управляющая организация вправе предложить Собственнику иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств с учетом индексации размера платы за содержание и ремонт жилого

помещения будет недостаточно для проведения необходимых работ по содержанию и техническому обслуживанию. Необходимость установления иного размера платы подтверждается расчетом платы (тарифом) Управляющей организации. Указанный расчет платы (тариф), является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий календарный год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.6. Плата за услуги управляющей организации, за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем исключительно на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией либо иным лицом по ее поручению.

4.7. Собственники вносят плату за услуги управляющей организации, за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет, указанный в платежном документе (счете-квитанции).

4.8. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на лицевом счете дома и расходуются в соответствии с их целевым назначением.

4.9. Собственники имеют право принять на общем собрании решение об оплате коммунальных услуг, в том числе и на общедомовые нужды, непосредственно на расчетный счет ресурсоснабжающей организации. При принятии такого решения и в случае оплаты собственниками и нанимателями денежных средств на расчетный счет соответствующей ресурсоснабжающей организации, Собственники предоставляют подтверждающий платежный документ в Управляющую организацию, а обязательство собственников и нанимателей перед управляющей организацией об оплате коммунальных услуг считается исполненным.

4.10. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за ремонт и содержание жилья.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующим законодательством.

4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

4.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

4.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату и исключительно по соглашению сторон.

4.17. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **5. Ответственность сторон.**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги управляющей организации, за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, в том числе в размере устанавливаемом действующим законодательством РФ.

5.3. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый собственнику помещения имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме и третьим лицам, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

## **6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления.**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и Советом многоквартирного дома путем:



- получения от Управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, в срок (период) установленный действующим законодательством;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий, предложений и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления совместно с Управляющей организацией Актов, по утвержденной законодательством или локальным документом Управляющей организации форме, о нарушении условий Договора;

- получения письменного отчета о выполнении договора управления за предыдущий год, ежегодно в течение первого квартала текущего года (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ), способом и по форме установленным законодательством, в том числе способом, который определен на общем собрании Собственников или условиями Договора;

- ознакомления с Актами технического состояния Многоквартирного дома и с имеющейся технической документацией и её перечнем на Многоквартирный дом и иными связанными с управлением Многоквартирным домом документами;

- ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации, составе, сроках и периодичности размещения информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, в соответствии с действующим законодательством.

- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие органы согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу; неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий Договора.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии, а представитель Управляющей организации вправе незамедлительно, с момента предоставления Акта, составленного без представителя организации, ознакомится на месте с качественными и количественными характеристиками заактированного нарушения.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины, в случае если для этого не требуется специальных знаний, последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии технической возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Удостоверение факта не предоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

## **7. Порядок изменения и расторжения договора.**

### **7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:**

#### **7.1.1. В одностороннем порядке:**

##### **а) по инициативе Собственника в случае:**

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за один календарный месяц до прекращения настоящего договора, путем предоставления ей заверенной копии протокола общего собрания, подтверждающего правомерность принятого решения;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе с исполнения настоящего Договора, если управляющая компания не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются надлежащие доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием такого решения;
  - в иных случаях предусмотренных действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- б) по инициативе Управляющей организации**, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за один календарный месяц до расторжения настоящего договора в случае если:
- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.
- 7.1.2. По соглашению сторон.
- 7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.
- 7.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.
- 7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.
- 7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 (двух) календарных месяцев подряд.
- 7.2. Настоящий Договор, в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон, считается расторгнутым через один календарный месяц с момента направления другой стороной письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации Управляющей организации.
- 7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате фактически выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организации работ услуг.
- 7.4. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным гражданским законодательством.
- 7.5. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативном правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.
- 8. Срок действия Договора и заключительные положения.**
- 8.1. Срок действия настоящего Договора с: «19» 04 2022 года по «28» 04 2023 года.
- 8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным (пролонгирован) на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.
- 8.3. Подписанием настоящего Договора Собственник дает согласие и предоставляет право на обработку персональных данных исключительно в целях исполнения настоящего Договора и в строгом соответствии с Федеральным законом «О персональных данных», включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, доставки платежного документа и платежным агентам), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам: в установленном законом порядке, письменному согласию субъекта персональных данных, если этого требуют цели обработки.
- 8.4. Телефон аварийно-диспетчерской службы: 6-16-32
- 8.5. Настоящий Договор может быть изменен в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.
- 8.6. Все вопросы, не урегулированные в настоящем Договоре, решаются в соответствии с действующим нормативно-правовыми актами Российской Федерации.
- 8.7. Настоящий Договор является смешанным договором и содержит элементы различных договоров предусмотренных законом или иными правовыми актами. К отношениям Сторон в соответствующих частях применяются правила о договорах, элементы которых содержатся в настоящем Договоре.
- 8.8. В случае возникновения споров при исполнении настоящего Договора Стороны пытаются прийти к согласию путем переговоров. При не достижении приемлемого для обеих сторон решения, спору разрешают в судебном порядке. Возникновение спора между Сторонами не может служить основанием отказа от выполнения обязательств по настоящему Договору.
- 8.9. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу - по одному каждой из Сторон.
- 8.10. К настоящему Договору прилагаются следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:
- Приложение № 1 «Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление»
  - Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома»
  - Приложение № 3 «Перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома».



Размер платы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД для домов с мусоропроводом, без центрального отопления, ул.60 лет ВЛКСМ, д.28

№ п/п	Перечень работ и услуг	Периодичность	Предлагаемая стоимость работ и услуг, руб/кв.м
1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и несущих конструкций МКД	в соответствии с планами работ и по мере необходимости	1,60
2	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД		6,31
2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы ДВК (кухни)	3 раза в год	0,71
2.2.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения, водоотведения	в соответствии с планами работ и по мере необходимости	1,35
2.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в МКД	в соответствии с планами работ и по мере необходимости	0,80
2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в МКД (ПТО)	1 раз в год	0,97
2.5.	Техническое диагностирование внутридомового газового оборудования (ВДГО)	1 раз в 5 лет	0,27
2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонт лифта (лифтов) в МКД	в соответствии с планами работ; устранение аварий	2,21
3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД		2,64
3.1.	Работы по уборке помещений, входящих в состав общего имущества в МКД (подметание л/кл.)	1 раз в месяц	0,43
3.2.	Дератизация, дезинсекция помещений, входящих в состав общего имущества (подвалов)	по 1 разу в месяц ДРТ; по 1 разу в летние месяцы ДЗС	0,24
3.3.	Работы по содержанию элементов благоустройства (малых архитектурных форм), обрезка зел.насаждений	в соответствии с планами работ и по мере необходимости	0,20
3.4.	Подметание и уборка придомовой территории. Уборка и выкашивание газонов	подметание и уборка 3 раза в неделю, выкашивание - по мере необходимости	1,20
3.5.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	по мере необходимости	0,56
4	Расходы по управлению	рабочие дни	3,44
5	Расходы на ОДН (по электроэнергии) в т.ч.	постоянно	0,94
5.1.	Освещение мест общего пользования	постоянно	0,59
5.2.	Энергоснабжение лифтов	постоянно	0,35
	<b>Всего:</b>		<b>14,93</b>

Директор МУП УК "Уют"

*(подпись)*



И.М.Попович