

Договор
управления многоквартирным домом №23
Свердловская обл., г. Верхняя Пышма, ул. Машиностроителей

Общество с ограниченной ответственностью «Урал ЮИТ Сервис»», в лице управляющего ЖК Храмцовой Ольги Николаевны, действующей на основании Доверенности № 12 от 23.12.2019 г., с одной стороны, и

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Свердловская, область, г. Верхняя Пышма, ул. Машиностроителей, 23 с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- **Многоквартирный дом** – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию №RU 66364000-39/2019 выданного 24 декабря 2019г., расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 66:36:0101001:976, по адресу: **Свердловская область, г.Верхняя Пышма, ул.Машиностроителей, 23**, состоящее из квартир и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме.
- **Общедомовое имущество** – имущественный комплекс, оговоренный в Приложении № 2 к настоящему Договору, предназначенный для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, принадлежащий всем собственникам помещений в Многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.
- **Содержание общедомового имущества** – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием Общедомового имущества, поддержанию его в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и пр., определенный в Приложении № 2 к настоящему Договору.
- **Аварийный ремонт** – устранение аварий и (или) их последствий на Общедомовом имуществе.
- **Текущий ремонт** – комплекс ремонтных работ (не относящихся к аварийным), выполняемых Управляющей Компанией в отношении Общедомового имущества с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов оборудования, инженерных систем и др., на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, принятого большинством голосов и оформленного протоколом.
- **Капитальный ремонт** - комплекс ремонтных работ, выполняемых Управляющей Компанией в отношении Общедомового имущества с целью производства замены, реконструкции элементов оборудования, инженерных систем и др., на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, принятого большинством голосов и оформленного протоколом.
- **Коммунальные услуги** – деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.
- **Собственник** – лица, о которых внесена запись в Едином государственном реестре недвижимости в качестве собственника помещения в Многоквартирном доме, или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство Многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче.
- **Управляющая Компания** – субъект гражданского права, оказывающий услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и производству ремонтных работ, а также поставку коммунальных услуг для собственников помещений в Многоквартирном доме.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая Компания по заданию Собственника в течение срока, установленного настоящим договором за плату, осуществляет управление Многоквартирным домом, оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту Общедомового имущества, предоставляет Коммунальные услуги, осуществляет иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом.

1.2. Работы и услуги Управляющей Компании, прямо не предусмотренные в условиях настоящего Договора (организация охраны придомовой территории и общедомового имущества, работы консьержа,

установка дополнительного оборудования и иные работы и услуги, решение о выполнении которых принято на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме) являются обязательными для всех собственников и оплачиваются в порядке, установленном Разделом 5 настоящего договора.

1.3. Для оказания услуг по настоящему договору Собственники подписанием настоящего договора дают согласие на использование помещения в доме, являющегося общей долевой собственностью, в целях размещения сотрудников УК, оказывающих услуги Собственникам по настоящему договору (для размещения охраны, уборочного инвентаря и т.д.). местонахождение такого (их) помещения(ий), с указанием их площади, отражается на выкопировке из поэтажной экспликации.

2. ВЗАИМООТНОШЕНИЕ СТОРОН

2.1. Право собственности на Помещения.

2.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

2.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.

2.1.3. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой Многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

2.1.4. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.

2.1.5. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора в течение 30 дней с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом, если иной срок не предусмотрен решением Общего Собрания собственников.

2.1.6. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения, инфраструктуры или какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе непроживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от оплаты Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая Компания обязана:

3.1.2. Осуществлять функции по управлению Многоквартирным домом.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц предоставлять Собственнику Коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для жизни и здоровья, не причиняющие вреда имуществу, в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг (на момент заключения настоящего Договора действуют Правила, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354).

3.1.4. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполнять работы по Содержанию, Текущему ремонту Общедомового имущества с соблюдением требований, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий год, то состав услуг и работ устанавливается в соответствии с минимальным перечнем, установленным нормативными актами органов власти Российской Федерации.

3.1.5. Систематически производить технические осмотры Общедомового имущества, по итогам которых составлять соответствующие акты.

3.1.6. Принимать заявления и заявки от Собственника об устранении аварий и (или) их последствий на Общедомовом имуществе, а также, касающиеся качества и иных условий поставки Коммунальных услуг и выполнения работ по Содержанию общедомового имущества, - направленные на адрес Управляющей Компании.

3.1.7. Своевременно, в соответствии с требованиями действующего в Российской Федерации законодательства, принимать меры для устранения аварий и (или) их последствий на Общедомовом имуществе.

3.1.8. Рассматривать заявления, обращения и жалобы Собственника, о ненадлежащем исполнении Управляющей Компанией условий настоящего договора, и своевременно направлять на них ответы, в сроки, предусмотренные законодательством.

3.1.9. Своевременно принимать меры к устранению причин ненадлежащего исполнения Управляющей Компанией условий настоящего Договора.

3.1.10. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц осуществлять начисление и сбор денежных средств в счет оплаты услуг по настоящему Договору.

3.1.11. Осуществлять претензионно-исковую работу с лицами, имеющими задолженность по оплате услуг по управлению, содержанию и ремонту Общедомового имущества, а также Коммунальных и дополнительных услуг.

3.1.12. Вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное, санитарно-техническое и иное оборудование, а также объекты внешнего благоустройства.

3.1.13. Вести и хранить бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.14. От имени и в интересах Собственника выполнять функции по владению и пользованию Общедомовым имуществом.

3.1.15. Хранить и использовать сведения, относящиеся к персональным данным Собственника, исключительно для целей успешного управления Многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего в Российской Федерации законодательства.

3.1.16. Ежегодно, в течение первого квартала года, предоставлять Собственнику отчет, о выполнении настоящего договора управления за предыдущий год в порядке, определенном действующим законодательством.

3.1.17. Нести иные обязанности, вытекающие из условий настоящего Договора.

3.2. Управляющая Компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Общедомового имущества.

3.2.2. В случае не предоставления Собственником до 20 числа текущего месяца сведений о показаниях индивидуальных приборов учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником, производить расчет размера их оплаты исходя из действующих Правил предоставления коммунальных услуг.

3.2.3. В случае наличия задолженности приостановить и (или) ограничить предоставление Коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.4. От имени и в интересах Собственника, а также других собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме, предоставлять во временное владение и пользование часть Общедомового имущества (помещения общего пользования, технические помещения, крыши, несущие и ограждающие конструкции) для размещения инженерного и иного оборудования третьих лиц. Заключать с такими лицами договоры аренды части Общедомового имущества.

3.2.5. Требовать внесения платы за услуги, оказанные по настоящему договору, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней). Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией, о внесении Платы за услуги по настоящему Договору или иные требования.

3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей УК (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного внутриквартирного оборудования, и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.7. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) иных лиц, в случае невыполнения Собственником обязанности, предусмотренной п.3.3.11 настоящего договора.

3.2.8. По согласованию с Собственником оказывать платные услуги в соответствии с прейскурантом УК.

3.2.9. Взыскивать в судебном порядке с Собственника сумму задолженности по настоящему договору, а также убытки, причиненные в результате не надлежащего исполнения своих обязательств (пени, уплаченные поставщикам энергоресурсов, неустойки, судебные расходы и т.д.)

3.2.10. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальн услуг в случае неполной оплаты¹ потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет потребителю-должнику любым из способов, указанных в п. 8.2. настоящего Договора предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

б) при непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

3.2.11. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.12. Использовать помещение в многоквартирном доме, являющееся общим имуществом, для размещения своих сотрудников, размещение инвентаря, оборудования и т.д. в течение срока действия настоящего договора.

3.2.13. Печатать рекламные материалы на оборотной стороне платежных документов, направляемых Собственнику для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Размещение рекламных материалов в платежном документе производится с соблюдением норм закона касательно перечня сведений, подлежащих раскрытию в платежном документе и полноты данных сведений.

3.2.14. Направлять своего представителя для участия в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, в полном объеме, в соответствии с условиями настоящего Договора, вносить плату за услуги, оказываемые Управляющей организацией по настоящему Договору.

3.3.2. Предоставить УК копию документа, подтверждающего право собственности на помещение в многоквартирном доме.

3.3.3. Своевременно извещать Управляющую Компанию об утрате права собственности на помещение, либо изменения объема правомочий в отношении такого помещения с предоставлением копии свидетельства о регистрации права и выписки из Единого государственного реестра недвижимого имущества и сделок с ним.

3.3.4. Соблюдать требования законодательства при проведении перепланировки, переустройства и переоборудования помещения.

3.3.5. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

¹ Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

- д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
- е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
- ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
- з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
- и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
- к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;
- л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
- м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

3.3.6. При использовании помещения, не нарушать права и законные интересы иных собственников помещений в Многоквартирном доме, а также соблюдать требования Жилищного кодекса Российской Федерации, иных законных и подзаконных нормативных правовых актов.

3.3.7. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуальных приборов учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую Компанию.

3.3.8. При наличии индивидуальных приборов учета ежемесячно снимать и передавать полученные показания в Управляющую Компанию не позднее 25-го числа текущего месяца.

3.3.9. Своевременно осуществлять поверку приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую Компанию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.3.10. К расчету оплаты Коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, а равно при отсутствии или нарушении его пломбировки, объем потребления Коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным уполномоченными органами власти.

3.3.11. Допускать представителей Управляющей Компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в заранее согласованное в порядке время с Управляющей Компанией. Для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.12. Допускать представителей Управляющей Компании в занимаемое помещение для проверки состояния индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных сведений о показаниях приборов учета;

3.3.13. Информировать Управляющую Компанию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

3.3.14. За свой счет обеспечить надлежащее содержание и ремонт принадлежащего ему помещения, расположенного внутри санитарного и иного оборудования, являющегося частной собственностью Собственника, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме; за свой счет обеспечить надлежащее обслуживание внутриквартирного оборудования и нести ответственность за его состояние. А также при проведении ремонтных работ, работ, связанных с перепланировкой и реконструкцией, вывозить строительный мусор самостоятельно за свой счет.

3.3.15. При длительном отсутствии Собственника, предоставлении помещения в пользование третьим лицам, Собственник уведомляет об этом УК с указанием телефона контактного лица и/или адреса своего места нахождения, для связи в экстренных случаях (аварии на инженерных сетях и т.п.).

3.3.16. Не возводить неразъемных укрытий санитарно-технического оборудования и трубопроводов, являющихся общим имуществом собственников помещений в доме, при отделке и реконструкции своих помещений.

3.3.17. При отчуждении помещения осуществить полностью расчет с УК, уведомить УК о заключении такого договора и предоставить УК акт приема-передачи помещения новому собственнику.

3.4. Собственник не вправе:

3.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем.

3.4.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения.

3.4.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией.

3.4.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.4.5. Осуществлять 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 18 градусов Цельсия в соответствии с Приложением N 2 к СанПиН 2.1.2.2645-10

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

3.5. Собственник вправе:

3.5.1. В порядке и на условиях, предусмотренных действующими в Российской Федерации законными и подзаконными нормативными правовыми актами, требовать уменьшения (перерасчета) размера оплаты услуг по настоящему договору.

3.5.2. В порядке, предусмотренном действующими в Российской Федерации законными и подзаконными нормативными правовыми актами, контролировать выполнение Управляющей Компанией своих обязанностей по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей Компанией и не создавая препятствий для исполнения последней своих обязанностей по настоящему Договору.

3.5.3. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом.

3.5.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена настоящего Договора определяется суммой стоимости Коммунальных услуг и услуг по Содержанию общедомового имущества (включая расходы на управление, обслуживание Общедомового имущества, Текущий ремонт).

4.2. Стоимость коммунальных услуг включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, и электроснабжение (в том числе снабжение коммунальными услугами мест общего пользования).

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной или муниципальной власти.

Плата за Коммунальные услуги, потребляемые в помещениях общего пользования, рассчитывается исходя из требований законодательств Российской Федерации.

4.3. Стоимость услуг по Содержанию общедомового имущества определяется в порядке, установленном большинством собственников помещений в Многоквартирном доме, путем голосования на их общем собрании, оформленном протоколом.

При отсутствии протокола вышеуказанного собрания, для определения размера оплаты услуг по Содержанию общедомового имущества применяются тарифы и правила расчета, утвержденные органами местного самоуправления.

4.4. Плата за Содержание общедомового имущества и Коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно, до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов,

выставленных Управляющей Компанией. Поступившая от собственника оплата в первую очередь погашает задолженность за прошедший период, во вторую очередь текущие платежи, а затем штрафы и пени за просрочку платежа.

4.5. На момент подписания настоящего Договора Собственник ознакомлен с действующими тарифами на Содержание общедомового имущества и Коммунальные услуги. Согласен с их размерами. Претензий по порядку их определения не имеет.

4.6. В случае принятия собственниками (или органами государственной и муниципальной власти) решения об изменении размера оплаты услуг по Содержанию общедомового имущества и Коммунальных услуг, Управляющая Компания производит соответствующий перерасчет стоимости таких услуг со дня вступления изменений в законную силу.

4.7. Размер платы за дополнительные услуги, которые могут быть оказаны УК Собственнику, определяется в соответствии с прейскурантом УК. Услуги оказываются на основании заявления собственника. По желанию собственника необходимые ему услуги могут быть оказаны сторонней организацией.

4.8. Не использование Собственником помещения, не является основанием для освобождения от внесения платы за оказанные по настоящему Договору услуги, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

4.9. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

4.10. Собственники в праве изменить перечень работ и услуг, оказываемых по настоящему Договору, а так же их стоимость, путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников МКД в порядке предусмотренном действующим законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая Компания несет ответственность за ущерб, причиненный Многоквартирному дому и (или) имуществу Собственника, в результате действий или бездействий – в размере действительного (реального) причиненного ущерба.

5.2. Управляющая Компания не несет ответственность за качество Коммунальных услуг, поставляемых Собственнику, если такое ухудшение качества вызвано истечением срока нормативной эксплуатации Общедомового имущества.

5.3. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за Содержание общедомового имущества и (или) Коммунальные услуги, выплачивает Управляющей Компании пени в размере, установленном действующим жилищным законодательством на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

5.4. Собственник, виновные действия и (или) бездействие которого явились причиной возникновения вреда жизни или здоровью граждан, ущерба имуществу граждан и организаций, либо Общедомовому имуществу, а равно самовольно (без надлежаще оформленного разрешения и согласования), совершивший переустройство и (или) перепланировку помещения, несет ответственность в соответствии с требованиями действующего в Российской Федерации законодательства.

5.5. В случае, когда работы и услуги по настоящему Договору выполнены Управляющей Компанией с отступлениями от условий договора, ухудшившими их результат, Собственник вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения таких недостатков, либо соразмерного уменьшения цены по настоящему Договору.

5.6. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий

5.7. Стороны не несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы: стихийные бедствия, войны, террористические акты, аварии на сетях поставщиков энергоресурсов.

6. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть у Сторон в рамках исполнения условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться урегулировать в досудебном порядке.

6.2. При не достижении взаимоприемлемого решения Стороны оставляют за собой право передать возникший спор на рассмотрение суда по месту государственной регистрации Управляющей компании в порядке и на условиях, предусмотренных действующим в Российской Федерации законодательством.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор заключён на 5 (пять) лет с момента его подписания Сторонами и вступает в силу не ранее утверждения условий настоящего договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

При этом моментом подписания настоящего Договора со стороны Собственника будет считаться момент, когда настоящий договор будет подписан собственниками помещений в Многоквартирном доме или лицами, принявшими от застройщика (лица, обеспечивающего строительство Многоквартирного дома) помещение по передаточному акту или иному документу о передаче, обладающими в совокупности более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в Многоквартирном доме.

Подписание настоящего Договора Собственником производится путём подписания собственниками помещений в Многоквартирном доме или лицами, принявшими от застройщика (лица, обеспечивающего строительство Многоквартирного дома) помещение по передаточному акту или иному документу о передаче, с указанием своих реквизитов в реестре собственников помещений в Многоквартирном доме, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

7.2. В случае если ни одна из Сторон не направит за 30 дней до даты окончания настоящего Договора другой Стороне уведомление в письменном виде о желании прекратить договорные отношения, настоящий Договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Собственник подтверждает свое согласие на обработку Управляющей Компанией информации, относящейся к персональным данным Собственника, в объемах, необходимых и достаточных для целей надлежащего и успешного исполнения условий настоящего Договора и управления Многоквартирным домом, а также на обезличивание, распространение и представление обезличенных персональных данных.

8.2. Стороны установили, что надлежащим уведомлением собственника (кроме уведомления о проведении общего собрания собственников МКД) будет являться:

- письменное уведомление, направленное по адресу жилого помещения, принадлежащего собственнику, находящегося в МКД;
- уведомление, отправленное на электронную почту собственника, указанную в приложении №1;
- смс сообщения, направленного на № телефона собственника, указанную в приложении №1.

8.3. Все моменты, не нашедшие своего отражения в условиях настоящего Договора, подлежат регулированию действующим в Российской Федерации законодательством.

8.4. Все изменения и дополнения условий настоящего Договора действительны только в том случае, если оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

8.5. Настоящий Договор составлен в двух одинаковых экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

Согласно приложению № 1

Управляющая компания

ООО «Урал ЮИТ Сервис»

ИНН 6673193893, КПП 668601001

ОГРН 1086673017287

620135 г. Екатеринбург

Ул. Красных командиров, 29 оф. 208

р/с 40702810004000004436

в Уральском банке АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК»

к/с 30101810100000000906

БИК 046577906

Управляющий ЖК

Храмцова О.Н.

Приложение № 2 к договору

**Перечень Общедомового имущества, в отношении которого осуществляется управление
(включая производство ремонтных работ и содержания)**

1. Фундамент Многоквартирного дома;
2. Стены Многоквартирного дома;
3. Межпанельные стыки Многоквартирного дома;
4. Фасад Многоквартирного дома, в том числе:
 - балконы, предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме (не индивидуальные);
 - эркеры, предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме (не индивидуальные);
 - лоджии, предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме (не индивидуальные);
 - карнизы;
 - водоотводящие устройства;
5. Кровля Многоквартирного дома;
6. Перекрытия Многоквартирного дома;
7. Окна помещений общего пользования;
8. Двери помещений общего пользования;
9. Полы, потолки и стены помещений общего пользования;
10. Лестничные марши, лестничные площадки Многоквартирного дома;
11. Лифтовое оборудование Многоквартирного дома;
12. Домофон;
13. Почтовые ящики;
14. Инженерные сети Многоквартирного дома, относящиеся к Общедомовому имуществу, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях в том числе:
 - Отопление;
 - Горячее водоснабжение;
 - Холодное водоснабжение;
 - Водоотведение (канализация);
 - Электроснабжение;
15. Контейнерные площадки;
16. Внутридомовые сети связи и сигнализации;
17. Внутридомовые системы вентиляции и дымоудаления;
18. Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, а также иные объекты и элементы внешнего благоустройства, предназначенные для обслуживания Многоквартирного дома (придомовая территория).

Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту Многоквартирного дома

1. Формирование заказа на работы по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту Общедомового имущества и на предоставление коммунальных услуг:

№ п/п	Услуга
1.1.	Документальное оформление управленческих решений в сфере эксплуатации и ремонта Общедомового имущества; организация документооборота; упорядочение и хранение исполненной документации
1.2.	Анализ состояния, находящегося в управлении Общедомового имущества, уровня и качества предоставляемых услуг и работ, подготовка предложений по повышению качества обслуживания. Ведение технической документации и банка данных по составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам Общедомового имущества
1.3.	Помощь в разработке требований по качеству содержания и ремонта Общедомового имущества, планирование работ по текущему и капитальному ремонту и модернизации Общедомового имущества. Составление перечня требуемых работ по технической эксплуатации, текущему и капитальному ремонту Общедомового имущества
1.4.	Разработка рекомендаций по методам и техническим решениям устранения обнаруженных дефектов, в том числе допущенных при строительстве и проектировании Общедомового имущества

2. Основные работы и услуги по содержанию и ремонту Общедомового имущества, а также контроль за техническим состоянием и использованием Общедомового имущества, предоставлением коммунальных и иных услуг:

№ п/п	Услуга
2.1.	<p>Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборудователей, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и пр.); ➤ Устранение незначительных неисправностей электромеханических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.); ➤ Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах; ➤ Проверка исправности канализационных вытяжек; ➤ Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах; ➤ Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в Многоквартирном доме
2.2.	<p>Работы, выполняемые при подготовке Многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ремонт просевших отмосток; ➤ Расконсервирование и ремонт поливочной системы; ➤ Консервация системы центрального отопления; ➤ Ремонт оборудования детских и спортивных площадок
2.3.	<p>Работы, выполняемые при подготовке Многоквартирного дома к эксплуатации в зимний период:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях; ➤ Утепление чердачных перекрытий; ➤ Утепление трубопроводов в чердачных помещениях; ➤ Укрепление и ремонт парапетных ограждений; ➤ Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках; ➤ Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления; ➤ Утепление и прочистка дымовых и вентиляционных каналов; ➤ Консервация поливочной системы;

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Проверка состояния продухов в цоколе Многоквартирного дома; ➤ Ремонт и укрепление входных дверей в подъезды
2.4.	<p>Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Мелкий ремонт изоляции; ➤ Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах; ➤ Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования; ➤ Прочистка общедомовой системы водоотведения (канализации); ➤ Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях; ➤ Укрепления трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования; ➤ Проверка канализационных вытяжек
2.5.	<p>Работы по текущему ремонту Общедомового имущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы; ➤ Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов; ➤ Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска; ➤ Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции; ➤ Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования; ➤ Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов (предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме), крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей); ➤ Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования; ➤ Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками – в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.); ➤ Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовых систем центрального отопления; ➤ Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях); ➤ Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования); ➤ Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции; ➤ Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных и детских площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом
2.6.	<p>Прочие работы:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Регулировка и наладка системы центрального отопления; ➤ Сбор, вывоз и утилизация крупногабаритного мусора; ➤ Сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов; ➤ Сбор и вывоз и утилизация ртутьсодержащих отходов (энергосберегающие лампы); ➤ Промывка и опрессовка систем центрального отопления; ➤ Озеленение придомовой территории, уход за зелеными насаждениями; ➤ Уборка и очистка придомовой территории; ➤ Уборка вспомогательных помещений

3. Аварийное обслуживание:

№ п/п	Услуга
3.1.	Прием и регистрация заявок Собственника помещений Многоквартирного дома, выяснение их причин и характера. Ведение диспетчерского журнала и другой технической документации
3.2.	Осуществление связи с городскими аварийными службами по вопросам, отнесенным к их компетенции, оперативный контроль за ходом ликвидации аварий, предупреждение нарушений хода выполнения работ

4. Финансовое обеспечение заказа на работы по технической эксплуатации, текущему и капитальному ремонту Объекта и на предоставление коммунальных услуг:

№ п/п	Услуга
4.1.	Претензионная работа с собственниками и пользователями помещений Многоквартирного дома по ликвидации задолженности по оплате коммунальных и иных услуг (направление претензий о необходимости погашения задолженности по оплате соответствующих услуг), выяснение причин возникновения задолженности, анализ полученной информации и принятие решений о дальнейших способах ликвидации задолженности в отношении каждого собственника или пользователя помещений Многоквартирного дома
4.2.	Подготовка документов для расчетов с подрядными и субподрядными организациями за реализованную продукцию (услуги, работы) в соответствии с актами приёмки выполненных работ и поставленных услуг
4.3.	Подготовка решений о применении финансовых санкций к подрядным, субподрядным организациям, осуществляющих работы по технической эксплуатации, текущему и капитальному ремонту Многоквартирного дома и поставке коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами
4.4.	Разработка предложений по корректировке экономически обоснованных расценок на техническую эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт Многоквартирного дома, подготовка материалов по указанным расценкам для утверждения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме
4.5.	Определение размера и начисление платежей за коммунальные и иные услуги собственникам и пользователям помещений Многоквартирного дома с учетом права на льготы
4.6.	Оформление платежных документов собственникам и пользователям помещений Многоквартирного дома для оплаты коммунальных и иных услуг
4.7.	Проведение перерасчета платежей за коммунальные и иные услуги: - при изменении расценок на соответствующие услуги; - при изменении площади помещения, занимаемого Собственником, установленного соответствующим документом; - при введении законодательством дополнительных льгот или их отмене; - в иных, установленных законодательством случаях
4.8.	Рассмотрение жалоб и заявлений Собственника по вопросам, связанным с начислением платы за коммунальные и иные услуги, применение соответствующих мер
4.9.	Создание и ведение базы данных по лицевым счетам и карточкам учёта собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме по вопросам оплаты коммунальных и иных услуг. Учет и анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков, выявление собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме, имеющих задолженность по платежам за коммунальные и иные услуги
4.10.	Начисление финансовых санкций (пеней, штрафов, процентов за пользование чужими денежными средствами и др.) при нарушении собственниками и пользователями помещений в Многоквартирном доме сроков внесения платежей за коммунальные и иные услуги

5. Юридическое обеспечение деятельности по технической эксплуатации, текущему и капитальному ремонту МКД:

№ п/п	Услуга
5.1.	Разработка и юридическое сопровождение заключения договоров от имени Управляющей Компании с организациями, обслуживающими Многоквартирный дом, и поставщиками коммунальных услуг. Юридическое оформление договоров, обеспечение законности, проверка соответствия действующему законодательству, приказам, инструкциям, положениям и другим документам правового характера, имеющим отношение к технической эксплуатации и ремонту жилищного фонда (разработка протоколов разногласий, протоколов согласования разногласий, проектов договоров)
5.2.	Подготовка писем, претензий, в случае неисполнения контрагентами Управляющей Компании договорных обязательств, связанных с производством работ и услуг на Многоквартирном доме
5.3.	Юридическое сопровождение заключения договоров с собственниками и пользователями помещений Многоквартирного дома за коммунальные и иные услуги со специализированными организациями
5.4.	Рассмотрение предложений, жалоб, заявлений Собственника, представленные в адрес Управляющей Компании по вопросам, связанным с предметом настоящего Договора

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник:

Согласно приложению № 1

Управляющая компания:

ООО «Урал ЮИТ Сервис»»

_____ /О.Н.Храмцова/