

ДОГОВОР № ____ -ДУ/19
управления многоквартирным домом
по ул. _____, д. _____

г.о. Дорогобуж

« ..» _____ 2019 г.

Граждане и юридические лица - собственники помещений, именуемые в дальнейшем **Собственники**, с одной стороны, и **ООО «УК Содружество»**, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, (в дальнейшем Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом по средствам Управляющей организацией, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

1.2. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания Собственников в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354), Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" (утв. Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491), и иными законодательными актами, а также условиями настоящего договора управления.

1.4. Понятия, используемые в настоящем договоре, означают следующее:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Наниматель - субъект гражданского права, наделенный правом пользования на жилое помещение в многоквартирном доме государственного или муниципального жилищного фонда.

Состав имущества - 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, лифты, лифтовые и иные шахты, 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.

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 площади 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, электроснабжение, отопление, водоотведение.

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, мусорокамер (при их наличии) подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта(ов) (при их наличии);
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- 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.

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

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники поручают, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме расположенным по адресу: **Смоленская область, г. Королев, ул. _____, д. ____ (далее - многоквартирный дом)**, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственникам и нанимателям помещений данного дома, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, определяется положениями Жилищного законодательства РФ и Постановлением Правительства №491 п.п.1-2.

2.3. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и их периодичность, а также перечень коммунальных, жилищных

и эксплуатационных услуг, которые предоставляет Управляющая организация в соответствии с действующим законодательством.

2.5. Технические и эксплуатационные характеристики многоквартирного дома определены техническим паспортом многоквартирного дома, выданным органами БТИ.

2.6. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются в соответствии п.п. 5, 6, 7, 8, 9 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (далее - Правила содержания общего имущества).

2.7. Передача Управляющей организации прав по управлению общим имуществом многоквартирного дома не влечет перехода к Управляющей организации права собственности на комплекс недвижимого имущества, являющегося общей долевой собственностью всех Собственников помещений.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

3.1.3. По согласованию с собственниками размещать соответствующие службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей. При этом от имени Собственников может выступать избранный общим собранием Собственников совет многоквартирного дома.

3.1.4. По согласованию с Собственниками использовать общее имущество многоквартирного дома (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) исключительно с целью наиболее эффективного обслуживания общего имущества. Денежные средства, полученные от такого использования, за вычетом накладных расходов, связанных с ведением указанных договоров (по аренде размещения оборудования такие расходы в размере 10% от суммы договора аренды; по аренде общего имущества - 15% от суммы договора) направлять на обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома.

В случае если Собственники в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке примут решение о предоставлении права использования общего имущества многоквартирного дома для его предоставления в аренду, размещения на общем имуществе оборудования (в том числе рекламных конструкций), такое решение должно быть согласовано с Управляющей организацией в части оценки обеспечения безопасности общего имущества Собственников, его сохранности и обеспечения возможности проведения текущего и (или) капитального ремонта.

3.1.5. В случае изменения органами местного самоуправления в течение календарного года тарифов, надбавок к тарифам и нормативов потребления коммунальных услуг, без согласования с собственниками, изменять размеры обязательных платежей за жилищно-коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение, электроснабжение на общедомовые нужды и иные услуги).

3.1.6. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные и эксплуатационные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.1.7. В соответствии с действующим законодательством РФ, без предварительного уведомления Собственников приостанавливать предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло- и электроснабжение, водоотведение, газоснабжение - с момента возникновения угрозы аварийной ситуации;

- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости.

3.1.8. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых Собственником показаний индивидуальных приборов учета (далее - ИПУ), установленных в жилом помещении Собственника, путем посещения помещений, в которых установлены эти ИПУ, а также проверку состояния указанных ИПУ и целостности на них пломб.

3.1.9. В случае выявления несоответствия данных предоставляемых показаний ИПУ Собственниками (Нанимателями), Управляющая организация вправе проводить расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354).

3.1.10. Проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с положениями жилищного законодательства Российской Федерации.

3.1.11. В случае если жилое помещение не оборудовано ИПУ, устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником (Нанимателем) жилом помещении и составлять акт в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов

3.1.12. При выявлении факта проживания в квартире Собственников и нанимателей лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, вправе произвести расчет по количеству проживающих и взыскать с Собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме понесенные убытки.

3.1.13. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, приостанавливать или ограничивать предоставление Собственникам коммунальных услуг через 20 дней после письменного уведомления Собственников, в случае наличия у Собственников задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг.

3.1.14. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, приостанавливать или ограничивать предоставление Собственникам коммунальных услуг в случае:

- проведения планово-предупредительного ремонта и работ по техническому обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме;

- получения Управляющей организацией соответствующего предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги;

- использования Собственниками бытовых машин (приборов, оборудования) мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки.

3.1.15. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, в случае если такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственников и нанимателей помещений.

3.1.16. Требовать допуск в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником или нанимателем помещение представителей Управляющей

организации (а так же работник аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.1.17. Требовать от Собственников и нанимателей полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае невыполнения обязанности по допуску в заранее согласованное время (а для ликвидации аварий - в любое время суток) в занимаемые ими помещения работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ.

3.1.18. По поручению, в интересах и за счет Собственников и нанимателей выступать в суде истцом, ответчиком, третьим лицом по искам, связанным с управлением эксплуатацией многоквартирного дома и обязанностями Управляющей организации, вытекающими из настоящего Договора.

3.1.19. Привлекать на основании соответствующих договоров, содержащих условия об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организации или индивидуальных предпринимателей:

- для снятия показаний ИПУ, общедомовых приборов учета;
- для доставки платежных документов потребителям;
- для начисления платы за коммунальные, и эксплуатационные услуги и формирования единых платежных документов потребителям и т.д.

3.1.20. В случае не предоставления собственниками и нанимателями до конца текущего месяца данных о показаниях ИПУ, производить расчет размера оплаты услуг с использованием, утвержденных на территории г.о. Королева Московской области нормативов.

3.1.21. Реализовать иные права, предусмотренные жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

3.2. Собственники и наниматели помещений имеют право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья. Получать предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивающие исправное состояние такого имущества.

3.2.3. В случае необходимости требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.2.4. Получать в установленный законодательством срок от Управляющей организации сведения о правильности начисления размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней), о состоянии расчетов по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, о выполненных работах и иную информацию, обязательность предоставления которой установлена жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2.5. Получать в установленный Законом срок информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ; проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы); требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.2.6. Получать от Управляющей организации предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ

по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения) соответствующие акты по фактам оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.2.7. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Основанием для перерасчета за предоставленные коммунальные услуги по Договору является соответствующий акт, подтверждающий факт не предоставления или предоставления в расчетном периоде коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.2.8. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Основанием для такого изменения платы является соответствующий документ, подтверждающий факт нарушения нормативов качества и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.9. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение Собственника.

3.2.10. При причинении имуществу Собственников и нанимателей помещений ущерба, вследствие аварий в инженерных сетях, требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе, с указанием фактических объемов повреждений.

3.2.11. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2.12. В случае необходимости привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, при условии заключения с Управляющей организацией отдельного договора.

При этом от имени Собственников может выступать избранный общим собранием Собственников совет многоквартирного дома.

3.2.13. Получать от Управляющей организации справки установленного образца в срок, установленный Законодательством РФ.

3.2.14. На общем собрании Собственников помещений принимать решения о дополнении перечня работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, и размере финансирования таких работ за счет денежных средств, имеющихся на расчетном счете многоквартирного дома в Управляющей организации.

3.2.15. Реализовать иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2.16. При наличии необходимых навыков, оборудования и разрешительных документов к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (находящегося в зоне принадлежащего Собственнику помещения), самостоятельно выполнять эти работы.

3.3. Собственники и наниматели помещений не вправе:

- использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников;
- производить слив теплоносителя из системы отопления;
- 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 на многоквартирный дом;
- самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- 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;
- несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета;
- вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- производить самовольное переустройство или перепланировку жилого помещения.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Содержать общее имущество многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества многоквартирного дома;
- доступность пользования жилыми и нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- соблюдение прав и законных интересов граждан и организаций;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам и организациям в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

4.1.2. Предоставлять собственникам и нанимателям помещений, коммунальные услуги, в необходимых объемах и надлежащего качества, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором.

4.1.3. В целях исполнения настоящего Договора, заключить по поручению и за счет Собственников и нанимателей помещений, договоры с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов, необходимых для оказания коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению и водоотведению, отоплению (и иных необходимых услуг).

- 4.1.4. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем необходимых для предоставления коммунальных услуг Собственникам и нанимателям помещений.
- 4.1.5. Производить в установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги. При наличии оснований и подтверждающих документов, производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.
- 4.1.6. Производить в установленные законодательством сроки при обращении Собственника или нанимателя проверку правильности начисления размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты за коммунальные услуги, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки выдавать документы, содержащие правильно начисленные платежи.
- 4.1.7. Ежемесячно снимать показания общедомовых приборов учета в соответствии с действующим законодательством.
- 4.1.8. Принимать сообщения собственников и нанимателей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный их жизни, здоровью или имуществу.
- 4.1.9. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников и нанимателей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в установленный законом срок направлять ответ об их удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.
- 4.1.10. Информировать Собственников, нанимателей и иных лиц о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг недостаточного качества. Информирование осуществляется в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.
- 4.1.11. Производить профилактическое обслуживание и (или) ремонт общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования, находящихся в помещении Собственника и (или) проходящих транзитом через помещение Собственника. Согласовывать с собственниками и нанимателями время доступа в жилое помещение посредством уведомления о проведении плановых работ внутри помещения.
- 4.1.12. Осуществлять по заявлению Собственников и пользователей ввод в эксплуатацию установленных индивидуальных приборов учета, соответствующих законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такие индивидуальные приборы учета по функциональным возможностям отличаются от общедомового прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с даты его ввода в эксплуатацию.
- 4.1.13. Обеспечить оказание услуг и выполнение работ в пределах имеющихся денежных средств на счете дома в полном объеме.
- 4.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащего Собственникам помещения, в сроки, установленные жилищным законодательством Российской Федерации, настоящим Договором.
- 4.1.15. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом. В соответствии с результатами проводимых осмотров, в порядке, установленном жилищным

законодательством Российской Федерации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о состоянии дома. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

4.1.16. Заключать по поручению и за счет Собственников договоры на оказание дополнительных услуг, не предусмотренных настоящим Договором. В том числе услуг по монтажу и обслуживанию систем видеонаблюдения; по монтажу и обслуживанию систем теле- и радиовещания; по монтажу и обслуживанию телекоммуникационных систем (телефон и Интернет); по реконструкции и благоустройству общего имущества; по благоустройству и озеленению придомовой территории; по охране многоквартирного дома и придомовой территории и (или) по организации дежурств консьержей на территории многоквартирного дома и придомовой территории.

Решение о заключении таких договоров должно быть принято на общем собрании Собственников.

4.1.17. Осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств подрядными и прочими организациями, а в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения ими указанных обязательств – вести претензионную работу согласно условиям настоящего Договора и законодательства Российской Федерации.

4.1.18. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам с подрядными и прочими организациями.

4.1.19. Направлять в течение трех рабочих дней с момента получения заявки своего сотрудника для проверки по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором, ненадлежащего качества.

4.1.20. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год. Отчет предоставляется путем размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, на сайте dom.gosuslugi.ru, а так же на официальном сайте Управляющей организации: www.korolev-gkh.ru.

4.1.21. Выдавать Собственникам или иным лицам, действующим по распоряжению Собственников, или несущих с Собственником солидарную ответственность за жилое помещение, копии из финансового лицевого счета; справки установленного образца, подтверждающие факт регистрации граждан в жилом помещении, размер жилого помещения Собственников, размер платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги, факт отсутствия у Собственников задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг; иные предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации документы.

4.2. Собственники и наниматели обязуются:

4.2.1. Принимать решения о перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, условиях их оказания и выполнения, а также размере их финансирования.

4.2.2. На общем собрании Собственников принять решение о перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, условиях их оказания и выполнения, а также размере их финансирования.

4.2.3. Своевременно и в полном объеме вносить Управляющей организации плату за коммунальные услуги и плату за содержание и ремонт помещения, а также общего имущества многоквартирного дома, согласно выставленным Управляющей организацией счетам по тарифам и расценкам, определённым в соответствии с данным договором.

4.2.4. В соответствии со ст. ст. 44, 46, 156, 158 Жилищного Кодекса РФ принимать решение о размере платы за содержание и ремонт помещения, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Для принятия выше указанного решения о размере платы за содержание

и ремонт жилого помещения Собственники обязаны провести общее собрание в течение 30 дней с момента получения предложения от Управляющей организации.

4.2.5. В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решения о проведении текущего и (или) капитального ремонта, либо не приняли решения по соответствующим предложениям Управляющей организации (регионального оператора) о сроке начала текущего и (или) капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, и это повлекло за собой возникновение аварийной или предаварийной ситуации, Собственники обязаны оплатить выставленную Управляющей организацией сумму в размере затрат на устранение аварийной ситуации по акту выполненных работ.

4.2.6. При обнаружении неисправностей общего имущества многоквартирного дома, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в единую диспетчерскую службу.

4.2.7. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального прибора учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в единую диспетчерскую службу.

4.2.8. При наличии ИПУ ежемесячно снимать его показания в соответствии с действующим законодательством и передавать полученные показания любым доступным способом уполномоченному ей лицу до 20-го числа текущего месяца.

4.2.9. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать ИПУ, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

4.2.10. Обеспечивать проведение поверок, установленных ИПУ в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

4.2.11. Допускать представителей Управляющей организации (а также работников аварийных служб и представителей специализированных организаций), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования (в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца); для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости; для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.12. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение для снятия показаний ИПУ, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности, переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета (в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев).

4.2.13. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в принадлежащем Собственнику жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано ИПУ.

4.2.14. В аварийных ситуациях не препятствовать доступу работников аварийных служб в занимаемое помещение.

Для обеспечения возможности незамедлительного устранения Управляющей организацией (аварийной службой) последствий аварийной ситуации в помещении Собственника, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов или при неиспользовании Собственником жилого помещения.

4.2.15. Устанавливать на границе эксплуатационной ответственности Собственников индивидуальные приборы учета потребления коммунальных услуг. Не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей, и демонтажем без согласования с Управляющей организацией. Нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета

4.2.16. Осуществлять за счет собственных средств оформление ввода ИПУ, ремонт, обслуживание и своевременную поверку.

4.2.17. Соблюдать требования утвержденного органом местного самоуправления Порядка согласования переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений на территории города Королева Московской области.

4.2.18. Соблюдать требования Правил пользования жилыми помещениями.

4.2.19. Пользоваться помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства Российской Федерации.

4.2.20. При проведении работ по ремонту, переустройству и (или) перепланировке помещения обеспечить за свой счет вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

Во время проведения работ по ремонту, переустройству и (или) перепланировке в помещении Собственников, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственников (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено санитарно-гигиеническими и пожарными нормами содержания жилищного фонда).

4.2.21. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ

5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, в том числе платы за услуги и работы по управлению МКД, и платы за коммунальные услуги.

5.2. В случае если Собственниками помещений в МКД не утверждён размер платы за содержание и текущий ремонт, применяется тариф, установленный органами самоуправления для соответствующей категории благоустройства МКД, при этом решение общего собрания Собственников помещений в МКД не требуется.

5.3. Размер платы за жилищные услуги включает в себя перечень работ и услуг, комплекс мероприятий, предусмотренных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.05.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (Приложение № 4).

5.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется по тарифам и нормативам, установленными органами государственной власти в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с договорами, заключёнными с ресурсоснабжающими организациями.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объёма потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям индивидуальных приборов учёта, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ.

5.6. Изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги производится в порядке и на основаниях, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам и в Правилах изменения размера платы за содержание и ремонт помещения.

5.7. Уведомление об изменении размера платы за коммунальные услуги с указанием нормативного документа, на основании которого были внесены изменения, осуществляется путём размещения информации в платёжных документах и на официальном сайте Управляющей организации.

5.8. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией или уполномоченным ею лицом не позднее первого числа текущего месяца, следующего за истекшим. В случае изменения нормы действующего законодательства применяется иной срок, установленный органами государственной власти.

5.9. Платёжный документ на оплату в обязательном порядке должен содержать:

- указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой услуги, единицы измерения объёмов (количества) предоставляемых услуг и установленных тарифов;

- объём каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителям за расчётный период в жилом помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг, определенные в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

- сведения о размере перерасчёта (доначисления или уменьшения) платы за коммунальные услуги;

- сведения о размере задолженности потребителей перед исполнителем за предыдущие расчётные периоды;

- сумма начисленных пени в случае несвоевременной оплаты.

5.10. Порядок распределения поступившей оплаты за услуги, указанные в едином платёжном документе, определён органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ (п. 118 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД»).

5.11. Льготы и выплаты компенсаций по оплате жилищно-коммунальных услуг гражданам предоставляются органами социальной защиты при наличии у них соответствующего льготного статуса.

5.12. Неиспользование Собственниками/нанимателями помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.13. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством.

5.14. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приёму и (или) перечислению денежных средств возлагается на Собственников/нанимателей помещений.

5.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключённым договорам.

5.16. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг, либо работ, стоимость которых существенно превышает размер платы за соответствующие работы по существующим тарифам, Собственники МКД на общем собрании определяют необходимый объём работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника МКД рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

5.17. Платежи, поступившие Управляющей организации от Собственников помещений, нанимателей и иных лиц, используются для выполнения перечня работ и услуг,

предусмотренных условиями Договора управления, в соответствии с договорными отношениями с подрядными организациями.

5.18. Неизрасходованные денежные средства за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, поступившие от Собственников помещений и нанимателей в МКД в отчётном году, являются целевыми средствами, переходящими на следующий календарный год в соответствии с нормами действующего законодательства (ст. 210 Налогового кодекса Российской Федерации).

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Ответственность Управляющей организации:

6.1.1. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и Правил содержания общего имущества, за предоставление коммунальных услуг, качество которых должно соответствовать требованиям Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

6.1.2. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за:

- нарушение качества предоставления Собственникам коммунальных услуг;
- нарушение качества услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственников вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, вследствие не предоставления Собственникам полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах;
- убытки, причиненные Собственникам в результате нарушения Управляющей организацией прав потребителей;
- моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный Собственнику вследствие нарушения Управляющей организацией прав потребителей, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.

6.1.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, а также услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственников. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

6.2. Ответственность Собственников:

6.2.1. Собственники несут установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

- невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;
- невнесение или несвоевременное внесение платы за содержание и ремонт жилого помещения;

6.2.2. Вред, причиненный жизни, здоровью иных Собственников, имуществу Управляющей организации вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования.

6.2.3. Собственники, несвоеременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

7.1. Совет многоквартирного дома осуществляет контроль над оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг.

7.2. Управляющая организация ежегодно в срок не позднее 30 марта представляет уполномоченным лицам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора. В отчете указывается перечень выполненных работ и услуг и их стоимость.

8. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями, за исключением изменений, предусмотренных пунктами 3.2.14, 4.2.2 настоящего Договора. В этих случаях изменения вносятся на основании решения общего собрания Собственников. При этом копии соответствующего протокола общего собрания приобщаются к настоящему Договору.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, по условиям, предусмотренным пунктами 8.3 и 8.4 настоящего Договора, а также по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

8.3. Собственники на основании решения общего собрания Собственников в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.

8.4. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении договора со стороны Собственников.

8.5. При расторжении настоящего договора по предусмотренным в нем основаниям, а также по окончании срока его действия, Управляющая организация производит сверку расчетов по настоящему договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от Собственников и пользователей помещений в счет оплаты ими работ и услуг Управляющей организации по настоящему Договору, над стоимостью фактически выполненных Управляющей организацией работ и оказанных услуг по настоящему Договору, возвращается непосредственно Собственникам помещений. В случае выполнения Управляющей организацией работ, не оплаченных Собственниками, Управляющая организация производит расчет и представляет Собственникам платежные документы к оплате, при условии, что эти работы входят в перечень необходимых работ и выполнены в установленные сроки их проведения, либо если проведение таких работ согласовано с собственниками.

8.6. В случае принятия общим собранием Собственников решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока настоящего Договора или его досрочного расторжения, передача технической документации на многоквартирный дом осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством

8.7. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещение в многоквартирном доме, настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если указанному собственнику остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

9. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор после утверждения его условий общим собранием Собственников подписывается Управляющей организацией, с одной стороны, и Собственниками с другой стороны. Копия протокола такого собрания хранится в порядке, установленном общим собранием Собственников для хранения протоколов общих

собраний Собственников. Управляющей организации представляется оригинал протокола общего собрания Собственников.

9.2. Настоящий Договор составлен на ___ листах в 1-ом экземпляре и хранится в юридическом отделе Управляющей организации.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с « » 2019.

10.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с протоколом Общего собрания Собственников помещений, сроком на **5 (пять) лет**.

10.3. При отсутствии заявления одной из сторон о расторжении настоящего Договора не менее чем за 2 месяца до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.4. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до предполагаемой даты расторжения.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Собственники выражают свое согласие Управляющей организации на поручение обработки персональных данных третьим лицам, если иное не предусмотрено федеральным законом, на основании заключаемого с этим лицом договора, в том числе государственного или муниципального контракта, либо путем принятия государственным или муниципальным органом соответствующего акта.

11.2. При этом лицо, осуществляющее обработку персональных данных по поручению Управляющей организации, обязуется совершать с персональными данными действия в целях, определенных Управляющей организацией; соблюдать принципы и правила обработки персональных данных, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»; соблюдать конфиденциальность персональных данных; обеспечивать безопасность при обработке персональных данных; соблюдать требования к защите обрабатываемых персональных данных.

11.3. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

11.4. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.5. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником или нанимателем в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

11.6. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или нанимателем в течение одного месяца от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

12.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

12.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по

