

Договор № P26
управления многоквартирным домом

г. Екатеринбург

«29» ноября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прибрежная» в лице директора Кузьминых Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, в дальнейшем «*Управляющая организация*», с одной стороны, и

собственник помещения по адресу г. Екатеринбург, ул. Рощинская, дом № 26 кв. ____:

_____, паспорт серия _____ № _____ выдан _____ г. _____, на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав № _____ от _____ года доля в праве собственности: собственность _____, именуемый в дальнейшем «*Собственник*», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе ~~собственников~~ жилых и нежилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений по адресу: г. Екатеринбург, ул. Рощинская, д. 26, согласованных с управляющей организацией и является сделкой с каждым ~~собственником~~ помещения в этом многоквартирном доме.

1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, 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, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 года №25, Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МОНОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ» и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.3. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

1.4. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. При этом запрещается передача персональных данных третьим лицам без согласия собственника.

1.5. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют Управляющей организации возможность взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке.

1.6. Информация об Управляющей организации, контактных телефонах, режиме работы и другая, приведена на официальном сайте Управляющей организации www.ук-ект.рф

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию ~~собственников~~ помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Рощинская, д. 26 (далее – многоквартирный дом) в течение срока действия Договора, за плату обязуется:

2.1.1. Осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом.

2.1.2. Оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.3. Обеспечить предоставление собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 2 в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, включая:

2.3.1. Услуги по управлению многоквартирным домом;

2.3.2. Услуги, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательства;

2.3.3. Дополнительные работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома утверждается отдельно с учетом предложений Управляющей организации, исходя из технического состояния конструктивных элементов и наличия денежных средств и/или целевого финансирования.

2.4. Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества, Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. По заданию Собственников Управляющая организация принимает на себя обязательства:

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме в пределах финансирования, предусмотренного настоящим Договором, в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего Договора. В случае недостатка денежных средств для обеспечения оказания всех услуг по настоящему Договору Управляющая организация имеет право перераспределять финансовые средства, поступающие в счет оплаты предоставленных услуг, в пределах общей суммы, предусмотренной финансированием по настоящему Договору.

3.1.2. Обеспечивать коммунальными услугами собственников помещений, а также членов семьи собственника в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

3.1.3. Проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.4. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, и прочие услуги) собственников.

3.1.5. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственников.

3.1.6. Вносить предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение.

3.1.7. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

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

3.1.10. Представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год по окончании первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора путем размещения его в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

3.1.11. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние и содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ 13.08.2006 г. №491 и перечнем заказанных услуг собственниками.

3.1.12. Осуществлять по заявлению собственников содействие в вводе в эксплуатацию индивидуальных (общеквартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в соответствии с действующим законодательством.

3.1.13. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.14. Обеспечить учет денежных средств, полученных от собственников в качестве платы, и осуществлять их использование исключительно по целевому назначению. Проведение аварийно-восстановительных работ общего имущества многоквартирного дома возможно без проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, когда проведением таких работ обеспечивается предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, угрозы причинения более значительных убытков для собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.15. В интересах собственников заключать договоры на предоставление коммунальных услуг: холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, энергоснабжение, теплоснабжения, а также на приобретение коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества.

3.1.16. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

- организация начисления платы за жилищно-коммунальные услуги (с учетом имеющихся у собственника льгот) и приема платежей;
- ведение учета доходов и расходов на содержание общего имущества дома;

- планирование и организация работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом фактической оплаты собственниками за ремонт жилья;
- ведение в установленном порядке всей документации, связанной с управлением, содержанием и ремонтом многоквартирного дома;
- предоставление по требованию собственника информации о ценах на жилищно- коммунальные услуги, о выполнении договорных обязательств;
- осуществление контроля по учету граждан, зарегистрированных в жилых помещениях многоквартирного дома и т.д. в соответствии с ч.2 п.4 Постановления Правительства РФ №416 от 15.05.2013г.

3.1.17. При расторжении настоящего Договора передать на многоквартирный дом имеющуюся техническую документацию и иные документы (в том числе оформленные в период договорных отношений), связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома собственнику, либо уполномоченному представителю.

3.1.18. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией.

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.4. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.5. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.

3.2.6. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением №2 настоящего Договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.2.7. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома. Выступать инициатором общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и готовить необходимые документы для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.8. Взыскивать в судебном порядке с собственников помещений задолженность по настоящему Договору, а также убытки, причиненные в результате ненадлежащего исполнения своих обязательств (пени, уплаченные поставщикам энергоресурсов, неустойки, судебные расходы и т.д.).

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг, предварительно уведомив об этом собственников в случае:

а) неполной оплаты собственниками коммунальных услуг. Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 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 (цены) на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

Управляющая организация направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть приостановлено (ввиду отсутствия технической возможности введения ограничения). Предупреждение (уведомление) доставляется потребителю путем вручения потребителю-должнику под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в

информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

В связи с отсутствием технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом "б" п. 119 Правил ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления и холодного водоснабжения.

Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня полного погашения задолженности и оплаты расходов Управляющей организации по приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги в порядке и размере, которые установлены Правительством Российской Федерации или в течение 2 календарных дней со дня заключения соглашения о порядке погашения задолженности и оплаты указанных расходов, если Управляющая организация не приняла решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

При этом до установления Правительством РФ порядка и размера оплаты вышеуказанных расходов Управляющей организации, такие расходы оплачиваются потребителем на основании прайса, утвержденного Управляющей организацией.

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

3.2.10. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением договора.

3.2.11. При существенном нарушении собственниками обязательств по внесению платы за содержание и ремонт помещения, Управляющая организация вправе уменьшить объем выполняемых услуг в части работ по текущему ремонту общего имущества на сумму недополученных денежных средств.

3.2.12. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления собственника и в соответствии с утвержденным прайсом.

3.2.13. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых помещениях и домовладениях, путем посещения помещений и домовладений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.14. Устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета

3.2.15. Требовать от собственника полного возмещения убытков, возникших по вине собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных законодательством РФ норм, стандартов и условий настоящего Договора.

4.1.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору путем:

а) получения от Управляющей организации отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и настоящим Договором;

б) мониторинга раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731 а также в соответствии с разделом VIII Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 года № 416;

в) направления в Управляющую организацию заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, в том числе по электронной почте luk9666@mail.ru

г) участия в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

4.1.3. Производить сверку расчетов по жилищно-коммунальным платежам.

4.1.4. Своевременно получать информацию о ценах и порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг, а также иную информацию, связанную с управлением и содержанием многоквартирного дома.

4.1.5. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору.

4.2.2. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт помещений.

4.2.3. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.4. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.

4.2.5. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов в период с 20 по 25 число текущего месяца и передавать их Управляющей организации или уполномоченному представителю не позднее 25 числа каждого расчётного месяца. Способы передачи показаний: на электронный адрес Управляющей компании 1uk9666@mail.ru, через почтовые ящики с надписью «1 Управляющая Компания» в подъездах дома, посредством заполнения специальной формы на сайте uk-ekt.rf.

4.2.6. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.7. При обнаружении неисправностей и аварийных ситуаций немедленно сообщать о них Управляющей организации по телефонам диспетчера (круглосуточно, без выходных) (343) 317-50-02.

4.2.8. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров (в том числе строительным и бытовым мусором), проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

4.2.10. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей (1,5 кВт).

4.2.11. Согласно действующему законодательству Свердловской области соблюдать права и законные интересы других собственников (соседей), не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтных работ с 13:00 до 15:00, с 21:00 до 8:00 часов, а также в пятницу, субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни с 18:00 до 11:00 часов.

4.2.12. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое собственником, а также обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.

4.2.13. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб, а также убытки Управляющей организации, причиненные вследствие невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

4.2.14. Возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ пропорционально своей доле на выполнение необходимых аварийно-восстановительных работ в части общего имущества многоквартирного дома и когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме с последующим предоставлением собственникам отчета о проделанной работе (по запросу).

4.2.15. Извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более пяти дней.

Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении и подать сведения о характеристике осуществляемой деятельности в нежилом помещении, а также о передаче принадлежащего им помещения в аренду.

4.2.16. Уведомлять Управляющую организацию в десятидневный срок об отчуждении помещения.

4.2.17. Предварительно согласовывать с Управляющей организацией заключение договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.2.18. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию документа о регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки.

4.2.19. Проводить общие собрания собственников в случае получения от Управляющей организации предложения о необходимости его проведения.

4.2.20. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц и/или совет многоквартирного дома для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору.

4.2.21. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

4.2.22. Соблюдать следующие требования:

1) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок учета потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещения собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

2) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

3) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

4) не выбрасывать бытовой мусор и иные предметы вне мест для сбора таких отходов в нарушение порядка, установленного нормативными правовыми актами.

5. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт помещения, а также порядок внесения такой платы

5.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса РФ и ст. ст. 37,39 Жилищного кодекса РФ.

5.2. Цена настоящего Договора определяется как плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги. Плата за капитальный ремонт вносится отдельно по платежным документам Регионального оператора, если иное не установлено решением общего собрания.

5.3. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора решением общего собрания собственников, указывается в Приложении № 2 к Договору, а во второй и последующие годы действия Договора (в случае его пролонгации) ежегодно индексируется на 4%. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения собрания собственников.

5.4. Плата за жилищно-коммунальные услуги, за содержание и ремонт помещения в соответствии со ст. 155 Жилищного кодекса РФ вносится собственниками **ежемесячно до 15 (Пятнадцатого) числа месяца**, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями и приняты Управляющей организацией в эксплуатацию, а при их отсутствии исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательством РФ и нормативно - правовыми актами города Екатеринбурга, Свердловской области.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном действующим законодательством, и объемов потребленных собственником коммунальных ресурсов. В случае изменения тарифов новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Собственники уведомляются об изменении тарифов путем размещения соответствующих объявлений на досках объявлений в местах общего пользования МКД, а также на оборотной стороне платежных документов.

5.7. Размер платы за содержание и ремонт помещения согласно решению общего собрания не может быть меньше следующих величин:

1) размера платы текущего года, увеличенного на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги на месяц, предшествующий месяцу, в котором проводится голосование, с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в установленном действующим законодательством порядке;

2) размера платы за содержание и ремонт на очередной год, установленного органом местного самоуправления.

Собственники вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт.

5.8. Управляющая организация вправе предложить собственникам иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом индексации в соответствии с п. 5.3. настоящего Договора, будет недостаточно для проведения необходимых работ по содержанию и техническому обслуживанию.

5.9. Уменьшение стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией, Управляющей организацией не производится. Под экономией понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.

5.10. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт помещения, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также за отдельные виды коммунальных услуг, в частности за отопление. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения в соответствии с п. 56 (2) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.

5.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации.

6. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

6.1. Органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников, к компетенции которого относятся вопросы, предусмотренные ст. 44 Жилищного кодекса РФ.

6.2. Собственники обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений многоквартирного дома. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

6.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в соответствии со ст. 44-48 Жилищного Кодекса РФ.

7. Ответственность Сторон

7.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника устанавливается следующим образом: в состав общего имущества включаются инженерные сети на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – до места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки к канализационному стояку; на системе электроснабжения – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения (квартиры); на системе газоснабжения – до отсекающей арматуры (вентиля на отводе от стояка). Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные заполнения, балконные козырьки и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.

7.3. В случае просрочки внесения оплаты по Договору Управляющая организация взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по Договору по каждому помещению отдельно. Собственник/наниматель/арендатор обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

7.4. Дееспособные члены семьи собственника несут солидарно с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

7.4. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

7.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

1) противоправных действий (бездействий) собственников/нанимателей/арендаторов и (или) членов их семьи, а также иных лиц;

2) использования собственниками/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

3) не выполнения собственниками/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором.

4) аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

5) пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.

7.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

7.7. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента начала ее управления указанным домом.

7.8. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем имуществе многоквартирного дома.

7.9. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку в не предназначенных для этого местах на придомовой территории.

7.10. В соответствии с разделом XI Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354, Управляющая организация приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги в порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором. Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 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, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, и иные, не зависящие от сторон обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

8.2. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного его имуществу, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, если этот вред был причинен вследствие действий обстоятельств непреодолимой силы.

9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием собственников.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в случае:

9.2.1. Если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

9.2.2. При существенном нарушении Договора со стороны собственников и пользователей помещений;

9.2.3. При наступлении обстоятельств, не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора.

9.3. Собственники на основании решения общего собрания, вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, если Управляющая организация не выполняет условий Договора, при этом такой отказ допускается только при доказанности существенного нарушения Договора со стороны Управляющей организации. При этом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за шесть месяцев до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.4.1. В судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после погашения сторонами имеющихся между ними задолженностей;

9.4.2. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица;

9.4.3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

9.5. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса РФ Управляющая организация вправе потребовать от собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией до момента расторжения настоящего Договора в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору. Расторжение Договора собственниками возможно после возмещения Управляющей организации расходов, понесенных ею в связи с выполнением за счет собственных средств работ по ремонту (реконструкции) многоквартирного дома. При этом обязательства собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

9.6. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

Под расходами в этом случае понимаются:

- стоимость не оплаченных собственниками оказанных Управляющей организацией услуг, понесенных затрат и выполненных работ;
- стоимость потребленных коммунальных услуг.

9.7. Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства РФ, могут быть изменены по предложению Управляющей организации без проведения общего собрания собственников.

10. Срок и порядок подписания Договора

10.1. Срок действия настоящего Договора составляет 5 лет с даты начала управления.

10.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими Сторонами.

10.4. Если за 2 месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны собственников, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

10.5. Условия настоящего Договора распространяются на собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

11. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору

11.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственниками, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется собственниками в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- 1) получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- 2) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- 3) участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- 4) участие в составлении актов о нарушении условий Договора;
- 5) инициирования и проведения общего собрания собственников.

11.2. Управляющая организация представляет отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год по окончании первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора путем

размещения его в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

11.3. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

12. Прочие условия

12.1. Претензии (жалобы) в рамках настоящего Договора могут быть предъявлены собственником в течение срока, установленного действующим законодательством, от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы.

12.2. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения передаются на рассмотрение суда по месту нахождения многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Рощинская, д. 28.

12.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

13. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору.

13.1. Экземпляр Договора, составленный как для собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, составлен на 10 листах (без учета Приложений), скреплен печатью Управляющей организации, подписью руководителя Управляющей организации и подписью собственника. Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. С текстом Договора собственник может самостоятельно ознакомиться на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

13.2. Данный Договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

13.3. Приложения к настоящему Договору:

1. Приложение № 1. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

2. Приложение № 2. Перечень и стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

14. Подписи, адреса и реквизиты сторон:

Собственник	Управляющая организация
ФИО	ООО «Управляющая Компания «Прибрежная»
Адрес регистрации:	Юридический адрес: 620023 г. Екатеринбург, ул. Рощинская, 37, оф. 5
Паспортные данные:	Почтовый адрес: 620023 г. Екатеринбург, ул. Рощинская, 37, оф. 5
	ИНН 6674218117
	КПП 667901001
	ОГРН 1076674008014
Телефон:	Расчетный Счет № 40702810162160016042 в ПАО КБ «Уральский банк реконструкции и развития»
	к/с 30101810900000000795
	БИК банка 046577795
	Тел/факс: 317-60-21
	Сайт: www.uk-ekt.ru
Ф.И.О. _____ (подпись)	 Директор _____ С.А. Кузьминных