

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Томск

_____ . _____ 2020 года

Закрытое акционерное общество «Уют Томской домостроительной компании», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Бабичева Валерия Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(ФИО, наименование организации)

собственник (-и) помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Томск, ул. _____ д. __ № кв. _____, с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, определенных решением общего собрания Собственников помещений (протокол от «__12__» ____05_____2020г, хранящийся по адресу: г. Томск, пер. Овражный, 17).

1.2. При исполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме 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 N 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - Правила предоставления коммунальных услуг граждан, Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения»), иными положениями действующего законодательства, применимыми к настоящему Договору.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение указанного в пункте 8.1 настоящего Договора срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять установленные Договором коммунальные услуги Собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в доме лицам (далее - пользователи помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указан в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Граница между личным имуществом собственника помещения и общим имуществом многоквартирного дома проходит:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру), то есть, окна, дверь и внутренняя отделка относятся к личному имуществу Собственника помещения (квартиры);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), то есть первый вентиль и система далее относятся к личному имуществу Собственника помещения (квартиры). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках трубопроводов;
- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Т.е. система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, относится к личному имуществу Собственника помещения (квартиры);
- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Т.е. квартирный электросчетчик и автоматические выключатели – относятся к личному имуществу Собственника помещения (квартиры).

2.3. Внешней границей систем электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения является внешняя граница стены многоквартирного дома. Граница эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных сетей определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и оформляется актом, который подписывается представителями обслуживающей организации и ресурсосберегающими организациями.

2.4. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства. Если в отношении земельного участка государственный кадастровый учет не проведен, то граница земельного участка, в части границ убираемой территории, определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений обслуживающей организации и требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. Земельный участок может быть обременен действиями сервитута, содержание и сфера действия которого установлены органом по государственному учету объектов недвижимого имущества.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня подписания договора.

3.1.2. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства управление общим имуществом в многоквартирном доме, выполнять самостоятельно или с привлечением других лиц услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно перечню, указанному в приложении N 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Изменения в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносятся на основании решения общего собрания Собственников помещений.

В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные услуги в необходимом объеме и надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья, не причиняющие вреда их имуществу, по следующему перечню: горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, в том числе, в случае если коммунальные ресурсы не производятся Управляющей организацией самостоятельно, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров на предоставление коммунальных ресурсов на условиях, предусмотренных ст. 155 ч.7.1 Жилищного Кодекса РФ, и не противоречащих Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством (объемом) поставляемых коммунальных ресурсов, раз в 6 месяцев проводить корректировку показаний приборов учета, переданных собственниками

3.1.4. Обеспечивать предоставление Собственникам и пользователям помещений иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений.

3.1.5. Информировать Собственников помещений о заключении указанных в пунктах 3.1.4 и 3.1.5 договоров и порядке оказания и оплаты предусмотренных в них услуг.

3.1.6. Доводить до сведения Собственников помещений информацию о видах, стоимости и порядке оказания (выполнения) за отдельную плату услуг и работ в отношении имущества Собственников помещений, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, посредством размещения данной информации на стендах в подъездах многоквартирного дома, в помещении и на интернет-сайте Управляющей организации.

3.1.7. Представлять Собственникам помещений предложения о проведении капитального ремонта с указанием перечня, необходимого объема и сроков выполнения работ, порядка финансирования, ремонта, сроков возмещения расходов, с предоставлением расчета расходов на их проведение, в том числе стоимости материалов, и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника помещения, а также другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.8. Регулярно, с учетом периодичности, установленной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также не менее 2 раз в год с участием Совета дома либо при отсутствии Совета дома с любым изъявившим желание собственником проводить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать и корректировать с учетом обращений Собственников помещений планы работ.

Результаты осмотров (общих, частичных, внеочередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

3.1.9. Производить по требованию Собственника помещения сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 5 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику помещения платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг требованиям законодательства, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней), либо в случае неправильного начисления платы производить ее корректировку.

3.1.10. Информировать Собственника помещения об изменении размера платы по настоящему Договору не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.11. Вести отдельный учет поступлений платежей и затрат, связанных с выполнением настоящего Договора.

3.1.12. Ежегодно, в течение квартала, следующего за истекшим годом, а также при расторжении настоящего Договора представлять Собственникам помещений отчет о выполнении данного Договора за предыдущий год. Отчет размещается на доске объявлений в доступном для посетителей помещении Управляющей организации, а также на портале ГИС ЖКХ. Если в течение 10 дней с момента размещения отчета на портале ГИС ЖКХ от собственников не поступило возражений на отчет, он считается принятым.

3.1.12.1. Представлять Председателю Совету дома, а при его отсутствии или нежелании принимать документы любому члену Совета дома, а при отсутствии Совета дома любым трем собственникам МКД, акты приемки работ по текущему ремонту. Если в течение 10 календарных дней от Председателя Совета дома, а при его отсутствии или нежелании принимать документы от члена Совета дома, а при отсутствии Совета дома любым из трех собственников МКД не поступило письменного отказа от подписи данных актов в адрес ЗАО «Уют ТДСК», то данные акты считаются принятыми.

3.1.13. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организацией/заказчика-застройщика. По обращению Собственника помещения знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. Обеспечивать по решению общего собрания Собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние дома.

3.1.15. Вести в специальных журналах учет устных и письменных заявок Собственников и пользователей

помещений на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома.

Указанные устные заявки рассматривать в день их поступления. Устранение неисправностей организовывать не позднее, чем на следующий день. В случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время, о принятых решениях сообщать заявителям не позднее 10 рабочих дней с момента поступления заявки.

3.1.16. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки, вести учет устранения указанных в них недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления, предложения, жалобы письменно информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

3.1.17. Определить из числа сотрудников Управляющей организации должностных лиц, ответственных за регистрацию граждан по месту жительства и пребывания на основании настоящего Договора, и обеспечить выполнение ими обязанностей, предусмотренных действующим законодательством.

По обращениям Собственников и пользователей помещений выдавать в соответствии с установленным и доведенным до Собственников помещений расписанием справки установленного образца, выписки лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы в пределах своей компетенции.

3.1.18. При принятии Собственниками помещений решения о привлечении для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору независимой организации, инженера, специалиста, эксперта заключить соответствующий договор с указанными лицами и обеспечить оплату их услуг за счет средств Собственников помещений.

3.1.19. Осуществлять приемку работ по текущему (капитальному) ремонту дома с составлением актов освидетельствования (приемки) скрытых работ, комиссионно, при участии представителей Собственников помещений.

3.1.20. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации с оформлением Паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.21. В течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.22. Информировать Собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 2 рабочих дня до начала перерыва.

3.1.23. По требованию Собственника или пользователя помещения в возможно короткий срок, но не более одних суток, направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника либо пользователя помещения в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.24. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором. Обеспечить доведение до Собственников и пользователей помещений информации о телефонах аварийно-диспетчерских служб посредством ее размещения в подъездах многоквартирного дома.

3.1.25. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию любого из Собственников помещений в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, ознакомить его с содержанием указанного журнала.

3.1.26. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг к коммерческому учету с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.27. Обеспечивать доставку Собственникам помещений платежных документов не позднее 7-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.28. Размещать информацию о коммунальных услугах и порядке их предоставления в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.1.29. Регулярно (не реже чем 1 раз в год) разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.30. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

Доводить до сведения Собственников помещений информацию об указанных действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам.

3.1.31. Устранять аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования за счет средств Собственников помещений. В случае если аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования вызвано

неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, его устранение осуществляется ею за свой счет.

3.1.32. Осуществлять действия по обеспечению оплаты своих работ и услуг, в том числе принимать меры по взысканию в судебном порядке задолженности Собственников помещений по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, прочие услуги.

3.1.33. Стоимость работы по текущему ремонту, превышающую 25 000 рублей, согласовывать с Советом дома, кроме срочного ремонта (замены оборудования) систем жизнеобеспечения дома, требующего немедленного проведения.

3.1.34. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. В целях обеспечения выполнения условий настоящего Договора:

3.2.1.1. Самостоятельно формировать резерв на проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, определять порядок и способ выполнения обязательств по настоящему договору, за исключением случаев, когда в соответствии с действующим законодательством или настоящим Договором требуется получение согласования общего собрания собственников помещений многоквартирного дома или Совета дома.

3.2.1.2. Требовать допуска в помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником помещения время, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.1.3. В заранее согласованное с Собственником помещения время, но не чаще одного раза в 3 месяца осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.1.4. Информировать уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их Собственником помещения, иными лицами не по назначению.

3.2.2. Взаимодействовать с общим собранием Собственников помещений, в том числе:

3.2.2.1. Принимать участие без права голосования (за исключением случая, когда Управляющая организация является собственником помещения(-ий) в многоквартирном доме) в общих собраниях Собственников помещений.

3.2.2.2. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.2.3. Вносить предложения Собственникам помещений о необходимости проведения внеочередного общего собрания.

3.2.3. По решению общего собрания Собственников помещений привлекать инвестиции в форме капитальных вложений в общее имущество Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.4. Привлекать к исполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором, третьих лиц (подрядные организации), соответствующих(-ие) установленным действующим законодательством требованиям.

3.2.5. В соответствии с решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом Собственников помещений посредством заключения соответствующих договоров (аренды, установки и эксплуатации рекламных конструкций и др.) с последующим использованием полученных по таким договорам денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками помещений. **При заключении иных договоров в качестве представителя от имени собственников, за использование расчетного счета представителя оплачивать последнему 10% от фактически собранных по договору денежных средств.**

3.2.6. Отказаться от приема заявок от собственника МКД в случае неоплаты им услуг УК более 2-х месяцев, в отношении указанного собственника выполнять только аварийные работы.

3.2.7. Представлять интересы Собственников помещений в государственных органах, органах местного самоуправления, по вопросам связанным с управлением многоквартирным домом.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.3. Собственник помещения обязан:

3.3.1. Своевременно передавать показания индивидуальных приборов учета в ресурсоснабжающие организации, а также своевременно (до 20-го числа месяца, следующего за расчетным) и в полном объеме оплачивать жилищные, коммунальные и иные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором.

3.3.2. Соблюдать установленные правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

3.3.2.1. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2.2. Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей. Содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования осуществлять за свой счет.

3.3.2.3. Являясь собственником общего имущества дома и ответственным за пожарную безопасность, соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, обеспечивать сохранность пожарного инвентаря, находящегося в специальных шкафах в местах общего пользования. Собственникам помещений запрещается устраивать в лестничных клетках и

позажных коридорах, лифтовых холлах кладовые и другие подсобные помещения, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы.

3.3.2.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.2.5. Не производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.3. В целях создания необходимых условий для работы Управляющей организации:

3.3.3.1. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.3.2. При неиспользовании помещения(-ий) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения при отсутствии Собственника помещения более 48 часов.

3.3.3.3. Обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще одного раза в 6 месяцев).

3.3.3.4. Утверждать на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

3.3.4. Своевременно принимать меры по недопущению аварий, в том числе:

3.3.4.1. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, а также о сбоях работы систем внутри помещений Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.4.2. В случае длительного (свыше 24 часов) отсутствия коммунальных услуг, если меньший срок не установлен законодательством, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения).

3.3.5. Если техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответствующим органом контроля и надзора, Собственники помещений обязаны незамедлительно принять меры по устранению выявленных дефектов.

3.3.6. В целях обеспечения условий надлежащего начисления платежей за жилищные и коммунальные услуги предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность внесения Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги возложена Собственником помещения полностью или частично на нанимателя (арендатора) (с указанием фамилии, имени, отчества), ответственного нанимателя (наименования и реквизитов арендатора), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), включая временно проживающих.

3.3.7. Предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих его право собственности на помещения в многоквартирном доме.

3.3.8. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.4. Собственник помещения имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами использования.

3.4.2. Получать бесперебойно коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых объемах.

3.4.3. Участвовать в утверждении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.4.4. Контролировать надлежащее исполнение настоящего Договора, в том числе:

3.4.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору посредством участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества Собственников помещений.

3.4.4.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора.

3.4.5. Получать от Управляющей организации:

а) информацию о нормативных и фактических объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

б) сведения о состоянии расчетов по оплате всех видов, предоставляемых по настоящему Договору услуг и выполняемых работ (лично или через своего представителя);

в) акт о непредставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ);

г) информацию об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения ею своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.7. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищные и коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением услуг.

3.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

4. Размер платы, вносимой собственниками помещений по договору, порядок ее внесения и изменения.

4.1. Плата Собственника помещения по настоящему Договору включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на основании решения общего собрания Собственников помещений, принятого с учетом предложений Управляющей организации на срок не менее чем один год, согласно утвержденному и прилагаемому к настоящему Договору Перечню услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 2).

Предложения Управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень фактического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

При формировании предложений о размере платы за содержание жилого помещения Управляющей организацией учитываются результаты анализа фактических затрат на оказание соответствующих услуг и выполнение работ в предыдущем году и стоимость данных работ, применяемая при управлении многоквартирными домами с аналогичными техническими характеристиками, а также предоставляется калькуляция на затраты согласно утвержденному плану работ по текущему ремонту.

Установление размера платы за капитальный ремонт производится на основании решения общего собрания Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.3. Размер месячной платы за содержание общего имущества многоквартирного дома составляет ___ руб./ м² в т.ч.:

- размер платы за содержание общего имущества - **13,12 руб./ м²**;

- размер платы на текущий ремонт- ___ руб./м²,

- размер платы за обслуживание приборов учета тепловой энергии- ___ руб./ м²;

- размер платы КР «электроэнергия» на СОИ – ___ руб./ м²;

- размер платы КР «холодная вода для ГВС» на СОИ МКД – ___ руб./ м²;

- размер платы КР «холодная вода» на СОИ МКД – ___ руб./ м²;

- размер платы КР «водоотведение» на СОИ МКД – ___ руб./ м²;

- размер платы на обслуживание лифтового хозяйства - ___ руб./ м²;

- размер платы за обслуживание универсальной системы безопасности и связи (УСБиС) – охранно пожарная безопасность и дымоудаления, видеонаблюдение, контроль управления доступом (домофон) – ___ руб. /м²;

- размер платы за обслуживание наружного освещения – ___ руб. /м²;

- размер платы за страхование лифта – ___ руб. /м² в год.

4.4. Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора предоставить Собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по изменению перечня услуг и работ, оказываемых и выполняемых по Договору, с приложением обоснования расходов, с учетом которых общее собрание Собственников помещений принимает решение о новом размере платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Стоимость работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме изменяется на основании решения общего собрания Собственников помещений и утвержденных с учетом условий настоящего Договора перечней (планов) работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на соответствующий год. При оказании услуг по организации работ по текущему ремонту общего имущества дома и осуществлении функций технадзора при его проведении Управляющая организация получает оплату в размере 10% от суммы выполненных работ по статье «текущий ремонт».

4.5. Для проведения экспертизы экономического обоснования устанавливаемой стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, экспертизы стоимости фактически выполненных работ и услуг (по окончании текущего года) сторонами может быть привлечен независимый эксперт (экспертная организация).

4.6. При возникновении необходимости приведения общего имущества в соответствии с требованиями правил безопасности, в том числе при наличии предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства Управляющая организация самостоятельно определяет порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД. При исполнении предписания контролирующих органов в отношении общего имущества многоквартирного дома и в случае проведения видов работ, не принятых общим собранием собственников, а также требующих затрат выше, чем предусмотренные решениями общих собраний, Управляющая организация производит необходимые работы с последующим включением Собственникам помещений произведенных затрат в соответствующий тариф, при согласовании с Советом дома стоимости выполненных работ, которое должно быть принято Советом дома в течении 5 рабочих дней после письменного уведомления Управляющей организацией любого члена Совета дома. В случае отсутствия согласования Управляющая организация вправе самостоятельно принять решение.

4.7. Плата или часть платы Собственника помещения по настоящему Договору может вноситься за него в установленном порядке нанимателями, арендаторами помещений в многоквартирном доме, иными лицами.

4.8. Плата Собственника помещения по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией, в которых указывается следующая информация:

а) почтовый адрес Собственника помещения, сведения о Собственнике помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчества граждан), а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов – сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);

б) наименование Управляющей организации (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты;

в) указание на оплачиваемый расчетный период, наименование оплачиваемых жилищных услуг, площадь помещения, значения тарифов (цен) на жилищные услуги;

г) сведения об изменениях размера платы за жилищные услуги с указанием установленных законодательством и настоящим Договором оснований;

д) сведения о размере задолженности перед Собственником помещения за предыдущие периоды;

е) сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату жилищных услуг;

ж) иные сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Договором.

4.9. В случае предоставления платежного документа Собственнику помещения позднее даты, определенной настоящим Договором, срок внесения платы переносится на срок задержки в предоставлении платежного документа.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

5.1. Собственник помещения вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через уполномоченных представителей, избранных общим собранием Собственников помещений, посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, приемке услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, с подписанием по результатам такого участия соответствующих актов.

Собственник помещения вправе присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

5.2. Стороны вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию.

5.3. В целях документального оформления своих претензий к другой стороне Договора стороны соблюдают следующий порядок:

5.3.1. В случае нарушения условий настоящего Договора сторонами, а также в случае причинения вреда имуществу Собственника помещения или общему имуществу Собственников помещений неправомерными действиями (бездействием) Управляющей организации по требованию любой из сторон Договора составляется акт.

5.3.2. Акт подписывается комиссией, включающей представителей Управляющей организации и Собственников помещений. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения, наниматель, член семьи нанимателя, имуществу которого причинен вред, и др.). Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения вызванные лица не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть либо быть ликвидированы, соответствующий осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

5.3.3. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- и видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

5.3.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Управляющей организации, второй - Собственнику помещения. Кроме того, экземпляры акта (их копии) могут быть вручены иным заинтересованным лицам.

5.4. Если стороны не пришли к единому решению относительно объема и качества оказанных услуг и выполненных работ, ими может быть привлечен эксперт (экспертная организация).

5.5. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя предоставление уполномоченным представителям Собственников помещений информации о состоянии переданного в управление общего имущества дома и возможности проведения контрольных осмотров.

Выявленные случаи ненадлежащего качества выполненных работ фиксируются в письменной форме уполномоченными лицами, выбранными общим собранием Собственников помещений, в присутствии представителя Управляющей организации, а в случае ее отказа направить своего представителя - в его отсутствие. Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников помещений по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 рабочих дней с момента получения акта.

В случае уклонения Управляющей организации от устранения за свой счет выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственники помещений инициируют созыв внеочередного общего собрания Собственников помещений для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

5.6. Контроль и оценка деятельности Управляющей организации уполномоченными лицами, выбранными общим собранием Собственников помещений, в порядке подготовки к общему собранию Собственников помещений осуществляется по следующим критериям:

а) санитарное состояние мест общего пользования в многоквартирном доме (лифты, лестничные клетки, общие коридоры, чердаки, подвалы и т.д.);

б) уровень сбора платежей за жилищные и коммунальные услуги, прочих платежей;

в) своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами, в том числе с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;

г) наличие и выполнение перспективных и текущих планов работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

д) содержание и санитарное состояние придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме (газоны, контейнерные площадки, зеленые насаждения и т.д.);

е) содержание и санитарное состояние объектов внешнего благоустройства, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (детские и спортивные площадки, малые архитектурные формы и т.д.);

ж) количество обоснованных жалоб Собственников и пользователей помещений на качество жилищно-коммунального обслуживания, технического и санитарного состояния многоквартирного дома;

з) своевременность предоставления Собственникам помещений, их уполномоченным представителям и (или)

общему собранию Собственников помещений отчетной информации;

и) иные критерии (указать при наличии).

5.7. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, периодически отражаются в Акте оценки технического состояния. Акт оценки технического состояния многоквартирного дома составляется с учетом приложения № 1 к настоящему Договору Управляющей организацией и уполномоченными представителями Собственников помещений, выбранными общим собранием Собственников помещений, в том числе:

- а) при приемке дома в управление Управляющей организацией;
- б) на конец очередного года действия настоящего Договора;
- в) при расторжении настоящего Договора по инициативе любой из сторон.

6. Разрешение споров и ответственность сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по 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.

6.3. В случае непредставления либо ненадлежащего оказания услуг и (или) невыполнения, либо ненадлежащего выполнения работ, предусмотренных настоящим договором, Собственник помещения вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

6.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за предоставление услуг и выполнение работ ненадлежащего качества, непредставление услуг, невыполнение работ, предусмотренных настоящим договором, если докажет, что это произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы

6.5. Управляющая организация не несет ответственности за последствия обслуживания дома, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме другими организациями до подписания настоящего договора, за техническое состояние помещения Собственников, за отклонение эксплуатационных показателей инженерных систем от установленных норм и за неисправности на сетях за пределами границ собственности и эксплуатационной ответственности, за последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещений Собственников или помещений общего пользования, которые произвели Собственники.

6.6. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник помещения обязан уплатить Управляющей организации пеню в соответствии с нормами действующего жилищного законодательства РФ.

6.7. Если общий долг по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги Собственниками помещений дома превысит 25% от месячного начисления, Управляющая организация, после уведомления Собственников, имеет право приостановить действие договора до полного погашения долга (ст. 719 Гражданского Кодекса РФ).

6.8. Все споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются посредством проведения переговоров. В случае не достижения согласия споры разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон в судах общей юрисдикции Томской области, в Арбитражном суде Томской области.

7. Порядок изменения и расторжения Договора.

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению сторон, заключаемому с соблюдением требований, установленных действующим гражданским и жилищным законодательством.

7.3. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке может осуществляться:

а) по инициативе Собственника помещения в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения соответствующего договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.) посредством направления письменного уведомления Управляющей организации с приложением копии соответствующего договора;

б) в случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем направления ей протокола решения указанного собрания;

в) на основании решения общего собрания Собственников помещений, если Управляющая организация не выполняет условия Договора, в том числе:

- в случае систематических нарушений Управляющей организацией сроков и порядка предоставления услуг и выполнения работ по настоящему Договору;

г) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

7.4. В случае переплаты Собственником помещения средств за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана в десятидневный срок уведомить такого Собственника о сумме переплаты и выполнить распоряжение данного Собственника о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет.

7.5. Собственник помещения обязан оплатить имеющуюся у него задолженность за работы и услуги по настоящему Договору до момента его расторжения.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами при наличии подписей

собственников помещений более 50% и действует 1 год.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

9. Прочие условия

9.1. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

9.2.1. Приложение № 1. Состав общего имущества в многоквартирном доме.

9.2.2. Приложение № 2. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9.2.3. Собственник дает свое согласие на обработку, распространение и дальнейшее использование информации, отнесенной Законом РФ от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» к персональным данным физического лица (в том числе информации о ФИО собственника (ов) помещений, адресе, наличии и сумме задолженности по оплате жилищных услуг и передаче указанной информации третьим лицам), а также на передачу указанных данных в расчетно-кассовый центр, ресурсоснабжающие организации, региональному оператору по обращению с ТКО и иные организации, согласие по обмену информации по начислению и задолженности по сетям связи.

9.2.4. Собственник дает свое согласие на заключение Управляющей организацией договора с расчетно-кассовым центром на начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения, сбор и перечисление денежных средств по оплате жилищных услуг на расчетный счет Управляющей организации, ведение регистрационного учета граждан и пр., а также на доставку извещения (счет-квитанции) с указанием оплаты на бумажном носителе путем размещения в почтовом ящике собственника в открытом виде (без конверта).

9.2.5. Собственник поручает Управляющей организации осуществлять контроль за объемом и качеством коммунальных услуг, с правом требования от ресурсоснабжающих организаций всей необходимой для этих целей информации и документов (в том числе для произведения перерасчетов при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность). В этих целях Управляющая организация наделяется Собственником полномочиями участвовать в комиссиях для установления факта и причин предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, с правом подписи от имени Собственника соответствующих актов и иных необходимых документов. Управляющая организация вправе участвовать совместно с исполнителем коммунальных услуг (ресурсоснабжающими организациями) в снятии и передаче в расчетно-кассовый центр показаний общедомовых приборов учета.

9.2.6. Информация от Управляющей организации размещается на информационных стендах (досках) в подъездах многоквартирного дома.

10. Адреса и реквизиты сторон.

ЗАО «Уют ТДСК»

Юридический адрес: 634021, г. Томск, ул. Елизаровых, 79/1 офис 319

Адрес электронной почты: уют_tdsk@mail.ru

ИНН/КПП 7017004711/701701001

р/с 40702810906290000991

ПАО «Томскпромстройбанк»

к/с 30101810500000000728

БИК 046902728

Тел. 715-315

Директор _____ В.Г. Бабичев

Собственник:

(Подпись)

**Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Томск, ул. _____, _____**

Общее имущество многоквартирного дома, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. _____, _____ в следующем составе:

- фундамент, подвальное и техническое помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы, иные ограждающие и несущие конструкции, люки, лазы, иные закрываемые проемы, перила, парапеты, иные ограждающие несущие конструкции;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства (в т.ч. водосточные желоба\ водосточные трубы);
- места общего пользования – подъезды, домофонное оборудование, входные двери, противопожарные двери с доводчиками, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, лестницы, лифтовые холлы, крыльца иные помещения общего пользования;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные электрощиты, стояковая электропроводка, счетчики электроэнергии мест общего пользования, общедомовые приборы учета тепла, воды, осветительные установки и приборы общедомовых помещений, светильники светодиодные антивандальные с акустическим датчиком МОП, светильники настенные потолочные и др., внешнее наружное освещение мест общего пользования, иное оборудование внутридомовой системы электроснабжения;
- лифты и лифтовые шахты, шахты дымоудаления и подпора воздуха, а также другое имущество, которым пользуются несколько собственников помещений;
- средства пожаротушения, укомплектованные пожарные шкафы (вентиль запорный с муфтой и цапкой, ствол пожарный ручной со спрыском, головка соединительная напорная рукавная, головка соединительная напорная муфтовая, рукав пожарный напорный льняной).
- инженерные сети;
- оборудование пожарной сигнализации и оповещения о пожаре;
- оборудование системы дымоудаления;
- крышки колодцев с обоймой
- детская площадка;
- спортивная площадка;
- МАФы согласно проекту;
- придомовая территория;
- площадка для сбора мусора;
- опоры наружного освещения;
- иное имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, предусмотренное

Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 26.12.2016) «Об утверждении 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» и Жилищным Кодексом Российской Федерации.