

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Сургут

“ ____ ” _____ 20____ г.

Собственник помещения (квартира, комната, нежилое - нужное подчеркнуть) общей площадью ____ кв. м, расположенного в многоквартирном доме по адресу: ул. Университетская, дом № 17, кв. № _____ г.р.

Ф.И.О. собственника,

Свидетельство регистрации (выписка из ЕГРН) № _____ от _____ г.

Документы, подтверждающие право собственности на жилое помещение

Именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью ООО «УК «Ваш Уютный Дом» в лице Генерального директора Гречаного Василия Васильевича, действующего на основании Приказа, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

Цели и предмет договора

Предметом настоящего договора является оказание услуг и выполнение работ за плату Управляющей организацией по заданию Собственника по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление) и иных услуг Собственнику жилого помещения в указанном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам в соответствии с техническими регламентами, положениями стандартов и условиями настоящего договора, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.2. Состав и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме установлены в соответствии с постановлением администрации города Сургута, и указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

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

- уборку мест общего пользования многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, лестничных площадок и маршей, крыши, лифтов (при их наличии);
- содержание придомовой территории в границах, установленных в соответствии с Законом (уборка, озеленение земельного участка);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

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

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

1.3. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора отражены в Приложении №1.

1.4. Внесение изменений в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме производится на основании решения общего собрания собственников помещений этого дома с учетом предложений Управляющей организации. При этом работы и услуги, не включенные в перечень работ, оплачиваются Собственником дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

1.5. В состав общего имущества указанного многоквартирного дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты и вентиляционные каналы, коридоры, технические этажи и помещения, чердаки, подвалы с инженерными коммуникациями, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами

или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.6. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения – первое отключающее устройство на ответвлении от стояков, включая данное отключающее устройство; на системе канализации – первое фланцевое соединение тройника (крестовины) от стояка с внутриквартирной разводкой; по электрооборудованию – точка присоединения питающих проводов к квартирному электросчетчику, а в случае его отсутствия - к аппарату защиты (автоматический или пакетный выключатель, предохранитель и т.п.); по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру, которые относятся к имуществу Собственника.

1.7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника жилого помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.8. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.9. Для достижения целей настоящего договора Собственник передает, а Управляющая организация принимает от Собственника следующие полномочия:

1.9.1. Выбор ресурсоснабжающих, специализированных и других обслуживающих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет собственников помещений данного многоквартирного дома.

1.9.2. Приемка результатов работ (услуг) согласно заключенным хозяйственным договорам на основании соответствующих актов;

1.9.3. Представление интересов собственников помещений данного многоквартирного дома в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и других органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими и другими обслуживающими данный многоквартирный дом организациями по вопросам, связанным с выполнением настоящего договора;

1.9.4. Осуществление от имени Собственника запроса средств из местного бюджета на капитальный ремонт общего имущества данного многоквартирного дома и согласование плана бюджетного финансирования работ по капитальному ремонту, исполнять функции Заказчика по исполнению капитально ремонта многоквартирного дома, а также функции Подрядчика по выполнению работ по капитальному ремонту многоквартирного дома;

1.9.5. Передача в пользование на основании договора части общедомового имущества Собственнику и (или) третьим лицам с последующим использованием полученных денежных средств на ремонт общего имущества данного многоквартирного дома, а на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома – на иные цели;

1.9.6. Подготовка предложений для собственников помещений данного многоквартирного дома по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту его общего имущества, а также предложений относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника помещений.

2. Права и обязанности Собственника

2.1. Собственник имеет право:

2.1.1. Требовать от Управляющей организации выполнения обязательств, согласно настоящему договору, по обеспечению жилищными, коммунальными и иными услугами с соблюдением требований, предусмотренных для каждого вида услуг в соответствующих нормативных документах, и в пределах обеспечения услуги тарифом для населения или бюджетным финансированием.

2.1.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору путем получения у последней соответствующей информации. Порядок предоставления Управляющей организацией информации об услугах предусмотрен разделом 5 настоящего договора.

2.1.3. Требовать и получать в установленном Законом порядке возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

2.1.4. Устанавливать приборы учета в заявительном режиме при наличии технической возможности за отдельную плату и оплачивать фактический объем потребленных коммунальных услуг.

2.1.5. Производить выверку расчетов по жилищно-коммунальным платежам.

2.1.6. На информацию о порядке предоставления услуг, их потребительских качествах, ценах на содержание, ремонт жилья и тарифах на коммунальные услуги.

2.2. Собственник обязан:

2.2.1. Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением, бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома и объектам благоустройства.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями и предоставления жилищных, коммунальных и иных услуг, не нарушая прав и законных интересов других потребителей, проживающих в соседних жилых помещениях и домах, поддерживать надлежащее состояние помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования.

2.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании жилым помещением и общим имуществом многоквартирного дома.

2.2.4. Своевременно и в полном объеме производить оплату жилищно-коммунальных и иных услуг в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора.

2.2.5. Своевременно, не позднее, чем за три дня до начала санкционированных работ по перепланировке и/или переустройству жилого помещения, уведомлять в письменной форме об этом Управляющую организацию. Проводить перепланировку и/или переустройство помещений многоквартирного дома в соответствии с правилами, установленными разделом 4 Жилищного кодекса РФ.

2.2.6. Не производить перепланировки либо переустройства в жилом помещении без согласования проекта соответствующей комиссией, уполномоченной органом местного самоуправления.

2.2.7. Обеспечить содержание и ремонт внутриквартирных инженерных сетей и оборудования, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

2.2.8. Немедленно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета и повреждении пломб на них, снижении параметров коммунальных услуг, ведущих к нарушению качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан, а также к другим негативным последствиям.

2.2.9. Обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации и (или) его подрядной организации, обслуживающей многоквартирный дом, при наличии у них удостоверений личности, для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, для ликвидации аварий и выполнения плановых работ по капитальному ремонту, в том числе в период длительного отсутствия либо не проживания Собственника в данном жилом помещении, указав Управляющей организации контактный телефон или адрес лица, который может обеспечить допуск в жилое помещение Собственника и т. д., а также обеспечить для этого свободный доступ к инженерным сетям, санитарно-техническому и иному оборудованию.

2.2.10. Принимать меры по устранению нарушений при использовании Собственником жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного в нем, общедомового имущества согласно врученному Управляющей организацией в письменной форме предупреждению и в указанный в нем срок.

2.2.11. Ежемесячно, в период с 15 по 25 числа текущего месяца, предоставлять Управляющей организации показания внутриквартирных приборов учета. В случае не поступления информации о показаниях внутриквартирных приборов учета потребленных холодной, горячей воды, газа, электрической и тепловой энергии в указанный срок, а также в случае нарушения целостности пломб на средствах измерений и при не обеспечении Собственником представителю Управляющей организации доступа к узлу измерений начисления за предоставленные услуги производятся по нормативам, утвержденным органом местного самоуправления.

2.2.12. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета (электрической энергии, холодной и горячей воды, тепловой энергии, газа), обеспечивать сохранность пломб на них, поверку и замену по истечении срока эксплуатации.

2.2.13. В случае выхода из строя квартирного электросчетчика самостоятельно приобрести электросчетчик, прошедший государственную поверку, класса точности не ниже 2,0 и по вопросу его установки обратиться в организацию, обслуживающую внутридомовое электрооборудование. За период отсутствия прибора учета потребленной электроэнергии начисление платы производится по нормативу, утвержденному органом местного самоуправления.

2.2.14. Принимать участие в ежегодных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования, проводимых по инициативе собственника помещения этого дома. В случае не проживания в жилом помещении либо временного отсутствия в период проведения ежегодного общего собрания предварительно известить собственника-инициатора созыва общего собрания или Управляющую организацию о месте своего пребывания, либо об уполномоченном им для принятия решений на основании доверенности лице (Ф.И.О. и место жительства доверенного лица).

2.2.15. Уведомлять Управляющую организацию в течение 10 календарных дней об отчуждении жилого помещения.

2.2.16. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения Управляющей организации Собственник не имеет право:

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей допустимую проектную нагрузку внутридомовой электрической сети (одновременно подключаемая мощность не должна превышать 4,0 кВт в домах с газовыми плитами и 8,0 кВт - в домах со стационарными электроплитами, в том числе не более 1,3 кВт в одну розетку), устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также другое оборудование, не соответствующее проектным характеристикам, требованиям безопасности и эксплуатации и ресурсосбережения;
- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- нарушать и изменять имеющиеся схемы учета потребления коммунальных услуг, проектные схемы электроснабжения;
- допускать совершение действий, приводящих к порче жилого помещения, систем безопасности общего имущества многоквартирного дома и систем инженерного оборудования;
- использовать теплоноситель системы закрытого центрального отопления для целей горячего водоснабжения.

2.2.17. В случае приобретения электробытового прибора высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность его установки в помещении Собственника.

2.2.18. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество жилого дома, отчуждать эту долю, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу ее отдельно от права собственности на указанное помещение.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация вправе:

3.1.1. Осуществлять управление, общим имуществом многоквартирного дома, представляя интересы его совладельцев.

3.1.2. Заключать договоры с жилищными, коммунальными и специализированными организациями о предоставлении Собственнику и другим пользующимся помещениями в этом доме лицам необходимых услуг.

3.1.3. В случае неоднократных задержек в оплате, нарушении условий эксплуатации инженерного и иного оборудования, требовать возмещения от Собственника причиненного ущерба в установленном Законом порядке.

3.1.4. Обеспечить предоставление коммунальных услуг (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, теплоснабжение, водоотведение, газоснабжение) посредством заключения от имени собственников помещений данного многоквартирного дома договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.5. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг (электроснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение) через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случае наличия у последней задолженности по оплате коммунальных услуг, превышающей два ежемесячных размера платы, а также в других случаях и в порядке, Постановлением Правительства РФ № 354.

3.1.6. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за шесть месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, согласно Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ № 354.

3.1.7. Входить в жилое помещение Собственника с согласия проживающих в нем лиц в целях устранения аварий и неисправностей, обследования состояния инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, общего имущества многоквартирного дома и приборов учета, находящихся в жилом помещении. Для устранения аварий, создающих угрозу жизни, здоровью, имуществу Собственника и (или) его соседей, во избежание ограничения пользования коммунальными услугами других жильцов дома, когда аварийная ситуация в отдельном жилом помещении повлекла отключение горячего или холодного водоснабжения, отопления в целом по внутридомовому стояку, допускается проникновение в жилое помещение: комиссионное вскрытие помещения по истечении 12 часов с момента обнаружения аварийной ситуации, а в случае аварийной ситуации, возникшей на сетях теплоснабжения, при температуре наружного воздуха ниже -25°C – по истечении двух часов.

3.1.8. При изменении органом местного самоуправления цен и тарифов на предоставляемые услуги в одностороннем порядке производить перерасчет платы. Уведомление Собственника об изменении

тарифов производится Управляющей организацией через средства массовой информации не позднее трех дней со дня принятия соответствующего решения администрацией города Сургута.

3.1.9. При выявлении незарегистрированных по месту жительства или по месту пребывания граждан, проживающих в жилом помещении Собственника, и отсутствии при этом внутриквартирных приборов учета холодной, горячей воды и электроэнергии, произвести в одностороннем порядке, на основании акта по факту незаконного проживания, доначисление платы за жилищно-коммунальные и иные услуги, включая месяц, в течение которого Собственник подтвердит факт освобождения указанными гражданами незаконно занимаемого жилого помещения. Надлежащим подтверждением этого обстоятельства будет служить акт, составленный с участием представителя Управляющей организации или правоохранительного органа.

3.1.10. Средства, полученные в результате внедрения Управляющей организацией энергосберегающих мероприятий, применения методик расчета объемов коммунальных услуг, от передачи в пользование общего имущества многоквартирного дома направлять на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, на ремонт подъездов, модернизацию и капитальный ремонт многоквартирного дома, с учетом затрат Управляющей организации.

3.1.11. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Представлять интересы Собственника в отношениях с ресурсоснабжающими организациями, заключив с ними соответствующие договоры на отпуск и потребление ресурсов, обеспечить предоставление Собственнику за плату необходимых коммунальных услуг в объеме не ниже установленного органом местного самоуправления норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности (в соответствии с законодательством), соответствующих уровню их оплаты.

3.2.2. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные пунктом 1.9 настоящего договора.

3.2.3. Выполнять функции по управлению многоквартирным домом, в том числе распорядителя по общим вопросам обслуживания и ремонта жилого дома.

3.2.4. Обеспечить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в зимних условиях.

3.2.5. Обеспечить подачу тепла в многоквартирный дом при установлении среднесуточной температуры наружного воздуха $+8^{\circ}\text{C}$ и ниже в течение пяти дней. Обеспечить температуру в жилых комнатах не ниже $+20^{\circ}\text{C}$, на кухне и в подсобных помещениях – не ниже $+18^{\circ}\text{C}$ в отопительный сезон, согласно ГОСТ Р 51617-2000 "Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия".

3.2.6. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, а в случае возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации – без предварительного уведомления.

3.2.7. Обеспечивать регулярный контроль за получаемыми от энергоснабжающих и иных организаций ресурсами, своевременно информировать Собственника обо всех планируемых и производимых изменениях в порядке их получения и оплаты.

3.2.8. Обеспечить своевременный расчет платы за жилищные, коммунальные услуги и иные услуги, а также выдачу Собственнику ежемесячных платёжных обязательств (счета-извещения о начислении платежей) с перечислением всех статей услуг.

3.2.9. Рассматривать поступившие от Собственника жалобы и предложения по предмету Договора в установленные сроки (в пределах 30 дней).

3.2.10. Выполнять работу и оказывать услуги, связанные с защитой в пределах данного Договора интересов Собственника, в том числе по заключению хозяйственных и прочих договоров, не допуская нарушения имущественных и иных интересов Собственника, а также вести соответствующую техническую, бухгалтерскую, статистическую и прочую документацию по выполнению данного договора.

3.2.11. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам подачи коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам продолжительность, либо предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.2.12. Представить Собственнику в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в порядке, установленном п. 5.2, настоящего договора.

3.2.13. Предоставлять Собственнику по его запросу информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома и жилых помещений в нем, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

3.2.14. Информировать Собственника о принятых общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решениях и итогах голосования путем размещения объявлений на информационном стенде, расположенном в каждом подъезде этого дома.

3.2.15. Принимать и хранить проектную, техническую, исполнительную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

3.2.16. Обеспечить хранение протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирного дома и решений собственников помещений по вопросам повестки дня, поставленным на голосование.

3.2.17. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

4. Оплата услуг

4.1. Плата за жилищные и коммунальные услуги для Собственника помещения включает в себя:

Плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Плату за коммунальные услуги.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом местного самоуправления города Сургута. Размер платы за содержание и ремонт жилья определяется исходя из общей площади помещения Собственника согласно решению общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома по цене, установленной органом местного самоуправления для муниципального жилья (приложение №2.№3.№4).

4.2. Собственник ежемесячно, до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, оплачивает предоставленные ему услуги. Плата за содержание, ремонт жилья и коммунальные услуги вносится на основании счета-извещения, представленного Собственнику не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Неиспользование Собственником и иными лицами жилого помещения не является основанием невнесения платы за это помещение и коммунальные услуги.

4.3. Управляющая организация производит перерасчет (уменьшение) платы Собственника за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ № 354.

За период временного отсутствия Собственника и проживающих с ним лиц перерасчет платы производится в утвержденном Законом порядке за отдельные виды коммунальных услуг, плата за которые рассчитывается исходя из нормативов потребления.

4.4. Плата за коммунальные услуги устанавливается с учетом их фактического потребления (при наличии приборов учета) либо нормативов потребления в соответствии с действующим законодательством (при отсутствии приборов учета или в случае их неисправности).

4.5. Собственник производит оплату в пунктах по приему платежей, адреса размещения которых указаны в ежемесячно предоставляемых Собственнику счетах-извещениях, либо в отделениях банков и почтовых отделениях Сургутского РУФПС в соответствии с реквизитами, указанными в счет - извещении.

4.6. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета размер платы за коммунальные услуги (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электрической энергии) определяется с учетом показаний индивидуальных приборов учета и корректируется Управляющей организацией не реже одного раза в год. Разница между объемом общедомового прибора учета и суммой объемов начисленных коммунальных услуг по дому (по индивидуальным приборам учета и нормативу потребления) распределяется пропорционально объему начисленных Собственникам коммунальных услуг.

5. Порядок предоставления информации об услугах

5.1. Управляющая организация своевременно и в полном объеме предоставляет Собственнику по его требованию соответствующую информацию о порядке предоставления услуг, ценах на содержание, ремонт жилья и тарифах на коммунальные услуги, планы работ по выборочному капитальному ремонту и текущему ремонту, отчеты по выполненным ремонтным работам в многоквартирном доме, а также:

- телефоны и адреса аварийно-диспетчерских служб и территориального подразделения государственной жилищной инспекции;
- перечень работ, связанных с ремонтом общего имущества многоквартирного дома, оплачиваемых за счет платы за ремонт жилья в соответствии с действующим законодательством;
- установленные для данного населенного пункта стандарты и нормативы предоставления жилищно-коммунальных услуг, включая предельные сроки устранения аварий и неисправностей, периодичность выполнения работ;

- планируемые и фактически выполненные работы по обслуживанию конкретного многоквартирного дома;
- сроки и существо изменения условий предоставления отдельных видов жилищно-коммунальных и иных услуг (например, дату и время отключения систем центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения и их ожидаемую продолжительность, изменения периодичности вывоза бытовых отходов и т.п.);
- иную информацию в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Отчет о выполнении договора управления за предыдущий год Управляющая организация осуществляет посредством размещения его на информационных стендах, установленных в жилищно-эксплуатационных участках и в офисном здании Управляющей организации, а также через городские средства массовой информации.

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая организация и Собственник обязаны принять все меры по разрешению споров и разногласий по исполнению настоящего Договора или в связи с ним в претензионном порядке.

6.2. Если возникающие споры невозможно разрешить путем переговоров между сторонами, то они разрешаются в судебном порядке.

6.3. Стороны несут материальную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий данного Договора в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения настоящего договора.

6.5. В случае несвоевременной и (или) не полной оплаты, неоплаты Собственником помещения жилищно-коммунальных услуг в сроки, установленные настоящим Договором, он обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.6. Уплата пеней не освобождает Собственника от выполнения лежащих на нем обязательств по оплате жилищно-коммунальных и иных услуг.

6.7. Применение Управляющей организацией права приостановить или ограничить (в том числе отключить) предоставление коммунальных услуг вследствие нарушения порядка их оплаты не является основанием уменьшения платы Собственника за данные услуги.

6.8. Стороны освобождаются от ответственности, если она возникла вследствие обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, военные действия, забастовки и т.п.), исключающих возможность исполнения обязательств по настоящему Договору. При этом срок исполнения договора отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства и их последствия.

6.9. Дееспособные члены семьи Собственника жилого помещения несут солидарную с Собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

6.10. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в многоквартирном доме и в помещениях, переданных застройщиком по актам Собственнику.

7. Срок действия и условия расторжения Договора

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует 5 лет.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на следующий период на тех же условиях.

7.3. Досрочное расторжение настоящего договора может иметь место по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

7.4. Настоящий договор прекращает свое действие в случае государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение от Собственника к другому лицу.

7.5. Договор считается расторгнутым в случае ликвидации Управляющей организации или ее реорганизации при отсутствии правопреемника.

7.6. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы (п. 6.8 настоящего Договора) действие договора приостанавливается на срок действия таких обстоятельств и их последствий.

7.7. Расторжение договора Собственниками многоквартирного дома производится при условии выплаты инвестиционной составляющей, вложенной Управляющей организацией в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома, и при условии отсутствия задолженности у Собственников многоквартирного дома по оплате жилищно-коммунальных услуг, текущего и капитального ремонта многоквартирного дома.

7.8. В случае расторжения договора по решению общего собрания Собственников многоквартирного дома Собственники обязаны уведомить Управляющую организацию о расторжении договора не менее чем за два месяца до даты расторжения договора с приложением протокола общего собрания

Собственников и указанием лица, кому по решению Собственников необходимо передать обслуживаемый дом, техническую и иную документацию на дом.

8. Прочие условия

8.1. Управляющая организация с целью реализации Федерального закона РФ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и Закона РФ от 07.02.1922 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» обеспечивает конфиденциальность и безопасность полученных персональных данных, в том числе необходимых для оформления регистрации граждан по месту жительства и по месту пребывания, снятия с регистрационного учета, обмена паспортов, выдачи справок, открытия и переоформления лицевых счетов, заключения договоров управления многоквартирным домом, оформления счет - извещений. Собственник согласен, что персональные данные собственника и членов его семьи могут передаваться третьим лицам, привлекаемым Управляющей организацией на основании соответствующих договоров для использования обязательств по настоящему договору, в том числе на передачу этих данных специализированной организации для ведения начислений, а также передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке.

8.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и оформлены надлежащим образом. Настоящий договор подлежит изменению в случае принятия нормативно-правового акта, устанавливающего обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

8.4. От имени Управляющей организации договор подписывается ее директором. Подпись директора может быть выполнена в виде факсимильного оттиска. Оригинал подписи директора и его факсимильный оттиск имеют одинаковую юридическую силу. Подпись заверяется печатью Управляющей организации.

8.5. Настоящий Договор подписан в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра имеют равную юридическую силу.

8.6. Приложение № 1: Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома;
Приложение № 2: Состав и периодичность выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9. Адреса и реквизиты сторон:

От лица Управляющей организации:

ООО «УК «Ваш Уютный Дом»
г. Сургут ул. Университетская, дом 29
р/счет № 40702810367170002129
ПАО «Сбербанк»
тел. приемной 50-02-04.

От лица Собственника:

(Ф.И.О. полностью, данные паспорта)

тел.(дом, моб, раб.): _____
Адрес фактического проживания: _____

Ген. директор В.В. Гречаный _____

Подпись собственника _____

(Расшифровка)

Размеры платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирными домами, по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирных домов муниципального жилищного фонда в целях использования при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами со стенами из камня, кирпича, панелей и блоков (17 этажей и выше). Приложение 8 к постановлению Администрации города № 7024 от 07.10.2020 года

Наименование (вид) работ, услуг	Размер платы, руб./кв.м (без НДС)
1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)	3,08
подвалов	0,03
2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов	1,17
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления	0,14
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов	0,45
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем отопления, водоснабжения и водоотведения	—
5.1. При наличии внутридомовых систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения	3,38
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания наружных сетей тепловодоснабжения	0,18
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды	0,06
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды	0,18
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии	0,17
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания автоматизированных узлов управления	0,18
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования (включая телекоммуникационное оборудование)	0,61
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания наружных сетей электроснабжения	0,17

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии	0,04
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов)	5,63
16. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества	5,52
17. Работы по содержанию придомовой территории в холодный и теплый периоды года	—
17.1. Работы, выполняемые ручным способом в холодный и теплый периоды года	1,28
17.2. Механизированная уборка придомовой территории в холодный период года ²	0,72
17.3. Содержание элементов и объектов благоустройства, расположенных на придомовой территории и предназначенных для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома (детские и спортивные площадки, хозяйственные площадки, площадки для выгула домашних животных, малые архитектурные формы, игровое и спортивное оборудование, скамейки, урны и иные виды оборудования и оформления, используемые как составные части благоустройства многоквартирного дома)	0,38
18. Организация накопления отходов I – IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов	0,17
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем автоматической пожарной сигнализации и электрических систем дымоудаления	0,81
20. Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания	1,11
21. Осуществление деятельности по управлению многоквартирным, жилым домом	2,94
ИТОГО:	28,4

Расчет стоимости работ по содержанию инженерного оборудования входящего в состав общего имущества.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность выполнения работ	Размер платы, руб/м.кв (без НДС)
1	Содержание системы видеонаблюдения	Обеспечение круглосуточной работы, устранение неисправности	0,9
2	Содержание системы контроля доступа, в местах общего пользования.	Обеспечение круглосуточной работы, устранение неисправности	1,2
3	Содержание системы «умный дом», включая ежемесячный сбор показаний и мониторинг исправной работы ИПУ.	ежемесячно	1,8
4	Содержание системы архитектурного освещения.	По мере необходимости	0,4
		ИТОГО:	4,3

Расчет стоимости коммунальных услуг на содержание мест общего пользования

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений подземной автостоянки по адресу г. Сургут, улица Университетская дом 17

№ п/п	Наименование работ, услуг	Размер платы, руб/м2
1	Расходы на водоснабжение и водоотведение для уборки мест общего пользования	Расчетная, согласно показаний коллективных приборов учета
2	Расходы на электроэнергию	Расчетная, согласно показаний коллективных приборов учета

Расчет тарифа за содержание мест общего пользования

	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и услуг	Размер платы, руб/м2 (без НДС)
1	Содержание конструктивных элементов подземной автостоянки, текущий ремонт помещений, входящий в состав общего имущества		4
2	Содержание систем вентиляции и дымоудаления		6,3
3	Содержание систем автоматической пожарной сигнализации, пожаротушения и электрических систем дымоудаления		2,59
4	Содержание электрооборудования и сетей электроснабжения		1,59
5	Содержание коллективных приборов учета		0,5
6	Содержание (техническое обслуживание и ремонт) систем ограничения доступа: домофония, секционные ворота, в том числе электрооборудование для открытия ворот	обеспечение круглосуточной работы, устранение неисправности в течении 1 суток	10,48
7	Содержание (техническое обслуживание и ремонт) системы видеонаблюдения, предоставление собственникам удаленного доступа для просмотра через мобильное приложение		0,8
8	Содержание помещений и территории, входящих в состав общего имущества (проезды, проходы, лестничные клетки, прилегающая территория), в том числе:		20,2
	подметание и уборка прилегающей территории от мусора и снега ручным способом	ежедневно	
	- влажное подметание от пыли и грязи проездов и площади машино-мест	ежедневно	
	влажная уборка (мытьё полов) проездов и площади машино-мест	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю, в осенне-весенний	

		период - ежедневно	
	мытьё лестниц, дверей, перил в помещениях общего пользования, влажная протирка стен	не реже 2 раз в месяц	
9	Механизированная уборка прилегающей территории в холодный период года	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц	1,3
10	Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания	круглосуточно	0,86
11	Оплата услуг РКЦ по осуществлению расчетов по договору управления	ежемесячно	2,88
12	Осуществление деятельности по управлению	постоянно	2,8
ИТОГО: 57			