

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

№ _____ по ул. _____ г.о. Тольятти

г. Тольятти

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Управление ЖКХ» (ООО УК «УЖКХ»), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице, директора _____, действующего на основании Устава,

и

Собственники помещений дома № _____ по ул. _____ г.о. Тольятти, в лице _____, действующего от имени и по поручению всех собственников помещений многоквартирного дома на основании полномочий закреплённых в Протоколе № _____ внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № _____ по ул. _____ г.о. Тольятти от _____ года, именуемые в дальнейшем «Заказчик», по тексту вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 44 Жилищного кодекса РФ и решений общего собрания собственников многоквартирного дома № _____ по ул. _____ г.о. Тольятти, закреплённых в Протоколе № _____ внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома № _____ по ул. _____ г.о. Тольятти от _____ года.

1.2. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее МКД), решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - нанимателю, арендатору).

1.3. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

1.4. **Общее имущество в многоквартирном доме** – имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

1.5. **Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме)** - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.6. **Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества и контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии и работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем

1.7. **Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий, определяемый ежегодно собственниками с целью

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов дома, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций и т.д., в том числе:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования и общедомовых систем (стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления и (или) первых запорных устройств, стояки холодного и горячего водоснабжения, канализации и запорные устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех.этаж и т.д.);
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств и общедомовых приборов учета и прочее.

1.8. **Коммунальные услуги** – холодное и горячее водоснабжение, снабжение электрической энергией, тепловой энергией, газоснабжение, в том числе бытовым газом в баллонах, снабжение твердым топливом при наличии печного отопления, водоотведение, обращение с твердыми коммунальными отходами с момента определения регионального оператора по обращению с ТКО, заключению соглашения с региональным оператором и утверждения единого тарифа по обращению с ТКО на территории Самарской области, а также иные услуги, в случае признания их коммунальными соответствующим нормативно-правовым актом.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Исполнитель по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, предоставлять коммунальные и иные услуги Заказчику в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. В случае принятия собственниками решения о заключении прямых договоров предоставления одной или нескольких коммунальных услуг условия настоящего Договора прекращают свое действие с момента заключения прямых договоров в части, регулирующей предоставление данных коммунальных услуг или одной коммунальной услуги. На содержание и действительность иных условий обстоятельства заключения прямых договоров оказания коммунальных услуг между собственниками и ресурсоснабжающими организациями не влияют.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом (далее – Перечень), а также периодичность указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Перечень может быть изменен (дополнен) решением общего собрания собственников в порядке, установленном жилищным законодательством, либо лицом, уполномоченным собственниками на принятие такого решения, с соответствующим перерасчетом платежей, вносимых Собственниками, в качестве оплаты за содержание общего имущества в МКД.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Заказчика, в соответствии с целями заключения Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в МКД, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

3.1.3. Организовать круглосуточное аварийно–диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, регистрировать и выполнять заявки Заказчика и иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Заказчику помещений, в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.4. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также порче имущества Заказчика, таких как: залив, засор стояков, отключение отопления, газоснабжения, электроснабжения, остановка лифтов и других, подлежащих экстренному устранению в течении 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством порядке, вносить в техническую документацию изменения, отражающие техническое состояние многоквартирного дома. По требованию собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.6. Организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений, коммунальные услуги.

3.1.7. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений, коммунальных услуг.

3.1.8. Предоставлять Заказчику по запросу информацию, связанную с оказанием услуг по содержанию и выполнению работ по текущему ремонту, предусмотренных Перечнем, раскрытие которой в соответствии с законодательством является обязательным.

3.1.9. Доводить до сведения Заказчика, в лице Председателя Совета МКД график проведения плановых и внеплановых осмотров технического состояния многоквартирного дома и его инженерного оборудования на текущий год.

3.1.10. Обеспечить своевременную подготовку инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества, к эксплуатации в осеннее-зимний и весеннее-летний периоды.

3.1.11. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Заказчику в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в МКД в необходимом объеме и установленного качества, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.12. Извещать об изменениях режимов оказания коммунальных услуг и о плановых отключениях горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, электроэнергии и лифтов, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей дома не позднее, чем за двое суток.

3.1.13. Выдавать Заказчику платежные документы не позднее 5 числа месяца следующего за оплачиваемым месяцем путем размещения их в почтовом ящике каждой квартиры.

3.1.14. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими либо иными организациями договоры на предоставление коммунальных услуг, обеспечение коммунальных услуг.

3.1.15. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в платежных документах и иными способами, установленными настоящим Договором.

3.1.16. По требованию Заказчика либо иных лиц, являющихся пользователями помещений многоквартирного дома, выдавать без взимания платы в день обращения справки установленного образца, копии (выписки) финансового лицевого счета и (или) домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.17. По требованию Заказчика, производить сверку платы за помещение и коммунальные услуги и выдавать без взимания платы документы, подтверждающие правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных действующим законодательством и настоящим Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.18. Осуществлять по заявлению Заказчика без оплаты ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству об обеспечении единства измерений.

3.1.19. Согласовывать с Заказчиком устно время доступа в занимаемое им помещение или направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения работ.

3.1.20. Не допускать использования общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома без соответствующего решения общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры, по согласованию с Советом дома. Расходование

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

денежных средств, поступивших на счет Исполнителя от использования общего имущества собственников, осуществляется после согласования объемов и целей расходования денежных средств с лицом, уполномоченным Общим собранием собственников.

3.1.21. За тридцать дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо 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 такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.22. Представлять Заказчику за истекший календарных год отчет в письменном виде не позднее 1 марта года, следующего за отчетным, путем размещения его на информационных стендах на первых этажах подъездов МКД. В случае отсутствия возражений собственников и (или) Совета дома в течение 15 дней с момента размещения отчета Исполнителя, отчет считается принятым. Отчет, представляемый Исполнителем на общем собрании собственников помещений, может быть изложен в письменной и (или) устной форме. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.23. Организовать и вести прием Заказчика по вопросам, касающимся исполнения данного Договора.

3.1.24. Представлять Заказчику и (или) лицу, уполномоченному общим собранием собственников, предложения по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (планы работ) с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение, составленного на основании актов осмотра, дефектных актов. Очередность и перечень работ по текущему ремонту определяется исходя из технического состояния общего имущества, необходимости исполнения предписаний надзорных органов и объема поступающих средств пользователей помещений по оплате услуг содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.1.25. Заключать в интересах Заказчика договоры о предоставлении информации о Заказчике, о начислениях по квартплате, о месте регистрации и дате регистрации, иную информацию, необходимую для осуществления социально-значимых функций, с учреждениями социальной защиты населения, иными органами и организациями.

3.1.26. Предоставлять по запросам Совета МКД информацию о состоянии расчетов с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, о состоянии расчетов Собственников (нанимателей, арендаторов) помещений многоквартирного дома за коммунальные услуги и услуги по управлению многоквартирным домом.

3.1.27. Организовать и вести работу паспортного стола для собственников МКД.

3.1.28. В течении двух месяцев с момента начала исполнения настоящего договора произвести осмотр технического состояния МКД и составить, совместно с Советом МКД, Акт осмотра технического состояния многоквартирного дома.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Выполнять работы (услуги), связанные с реализацией настоящего Договора, как лично, так и с привлечением других лиц, на основании заключенных договоров.

3.2.3. Требовать от Заказчика, а также иных лиц, пользующихся помещениями Заказчика, соблюдения требований, установленных Правилами пользования жилыми помещениями, а также условий, указанных в настоящем Договоре, выдавать предписания в случае их невыполнения.

3.2.4. Требовать допуска в занимаемое Заказчиком жилое или нежилое помещение своих представителей (в том числе работников аварийных служб) для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

3.2.5. Требовать допуска не чаще 1 раза в 3 месяца, и не реже 1 раза в год в заранее согласованное с Заказчиком время, представителей Исполнителя в занимаемое Заказчиком жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и проверки достоверности передаваемых Заказчиком сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в МКД, подачу коммунальных ресурсов.

3.2.7. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Заказчиком жилым помещением, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.8. Требовать от Заказчика внесения платы по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать предоставления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.9. Использовать персональную информацию о Заказчике либо иных лицах, пользующихся помещениями на законных основаниях, без письменного разрешения Собственника, либо иного лица для обращения в целях управления многоквартирным домом.

3.2.10. Средства экономии, полученные в результате образовавшейся разницы между средствами, поступившими в счет оплаты жилья и коммунальных услуг и фактическими затратами Управляющей организации на оплату коммунального ресурса, жилищных услуг и иных услуг (работ), необходимых для целей управления, использовать в соответствии с решением общего собрания собственников помещений либо по согласованию с лицом, уполномоченным решением общего собрания собственников на подписание документов о целях и порядке расходования денежных средств.

3.2.11. Использовать специальные средства, обеспечивающие сохранность индивидуальных приборов учета от несанкционированного вмешательства в их работу (антимагнитные ленты и прочее).

3.2.12. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Заказчиком, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих в соответствии с положениями п. 5.4 настоящего Договора.

3.2.13. В случае отсутствия решения общего собрания об утверждении тарифа на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома на определенный период применять тариф на содержание, установленный решением органов местного самоуправления, и тариф на текущий ремонт по тарифу, утверждённому на последнем общем собрании.

3.3. Заказчик имеет право:

3.3.1. Получать услуги по настоящему Договору надлежащего качества.

3.3.2. Участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору, с включением в состав комиссии и правом подписи.

3.3.3. Выступать с инициативой организации и проведения очередного и внеочередного собрания Собственников по вопросам управления многоквартирным домом.

3.3.4. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем условий настоящего Договора.

3.3.5. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.6. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в МКД, утвержденными Правительством РФ.

3.3.7. Требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по настоящему Договору.

3.3.8. Требовать от Исполнителя предоставления ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора не позднее 01 марта года, следующего за отчетным.

3.3.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

3.4. Заказчик обязан:

3.4.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в доме, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, требования противопожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение перечисленных правил лицами, проживающими в принадлежащем ему помещении, в соответствии с законодательством.

3.4.2. Производить оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и предоставленные коммунальные услуги в порядке и сроки, установленные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.4.3. Определять, в том числе на основании предложений Исполнителя, необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.4.4. Избрать совет многоквартирного дома и Председателя Совета МКД из числа собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4.5. Не позднее 1 апреля каждого года проводить очередное годовое общее собрание собственников многоквартирного дома с повесткой дня, определенной для данного собрания в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, а также по иным вопросам, предложенным на обсуждение и голосование Исполнителем и (или) Советом МКД.

3.4.6. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица на общем собрании.

3.4.7. Сообщать Исполнителю свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Заказчика при его отсутствии в помещении.

3.4.8. Не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном порядке. Не переоборудовать инженерные системы многоквартирного дома без согласования с Исполнителем и соответствующими органами, в том числе систему отопления.

3.4.9. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.

Не допускать использование пазовых и электрических плит для обогрева помещений.

3.4.10. Использовать теплоноситель из системы отопления по прямому назначению для обогрева помещений и не допускать использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды.

3.4.11. Использовать систему водоотведения по прямому назначению и не допускать сбрасывания в системы канализации бытовых отходов.

3.4.12. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки жилых, нежилых и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, установку дополнительного оборудования без оформления соответствующего разрешения и в нарушение установленного ЖК РФ порядка.

3.4.13. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.4.14. Не устанавливать радио- и телевизионные антенны на крышах домов, дымоходах, вентиляционных каналах и слуховых окнах без проектов, утвержденных в установленном порядке.

3.4.15. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.4.16. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

3.4.17. Представлять Исполнителю сведения об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.4.18. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими бытовыми приборами, а также выполнять другие требования пожарной безопасности, в том числе не допускать установку самодельных предохранительных устройств,

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

загромождения коридоров и эвакуационных путей, лестничных клеток, лестничных маршей и запасных выходов.

3.4.19. Не закрывать неразборными коробами и не замуровывать в стены стояки водоснабжения и канализации.

3.4.20. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях, местах общего пользования на придомовой территории с 23.00 час. до 7.00 час. Ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.

3.4.21. Соблюдать санитарно — эпидемиологические требования к эксплуатации жилых помещений, в том числе обеспечивать своевременное проветривание помещений.

3.4.22. Не размещать в жилом помещении промышленного производства.

3.4.23. Не выгуливать собак и других домашних животных на детских и спортивных площадках и газонах.

3.4.24. Сохранять объекты благоустройства на придомовой территории и не допускать их порчи.

3.4.25. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения и инженерного оборудования, возникшие по вине собственника или других лиц, проживающих или использующих помещение с его ведома.

3.4.26. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Исполнителю свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.4.27. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД. 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 помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.4.28. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, ежемесячно снимать его показания в период с 20-го по 24-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 24-го числа текущего месяца.

3.4.29. Производить своевременную поверку или замену ИПУ.

3.4.30. Не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией.

3.5. Заказчик в соответствии со статьей 9 Федерального закона от «27» июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Управление ЖКХ» (ООО УК «УЖКХ»), ИНН 6324115482, юридический адрес: РФ, Самарская обл., г. Тольятти, ул. Победы, д. 72, помещение 64, на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку всех моих персональных данных, а именно совершение действий, предусмотренных пунктом 3 части первой статьи 3 Федерального закона от «27» июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», со сведениями о фактах, событиях и обстоятельствах моей жизни, представленных в ООО УК «УЖКХ».

Содержание действий по обработке персональных данных, необходимость их выполнения, а также права по отзыву данного согласия Заказчику разъяснены.

Об ответственности за достоверность представленных сведений Заказчик предупрежден.

4. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Совет МКД:

4.1. Выбирает из своего состава председателя Совета МКД, котором предоставляет право подписи всех документов от имени Совета МКД.

4.2. Совместно с Исполнителем проводит осмотры общего имущества, а также проверку технического состояния многоквартирного дома, инженерного оборудования, с целью подготовки

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

предложений о проведении текущего ремонта, по итогам которого составляет двусторонние акты осмотров в 2 (Двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, участвующих в осмотрах.

4.3. Подписывает совместно с Исполнителем не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, Акты выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту МКД.

4.4. Согласовывает и подписывает с Исполнителем двусторонние акты приема-передачи по всем видам выполненных и предоставленных дополнительных работ, и услуг, утвержденных решением общего собрания собственников либо лицом, которым общим собранием собственников предоставлены соответствующие полномочия.

4.5. Участвует в работе комиссий по осмотру многоквартирного дома, проверке технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования, снятию контрольных показаний общедомовых приборов учета не реже 1 раза в год.

4.6. Осуществляет контроль за своевременным и качественным выполнением работ и услуг по настоящему Договору. В случае обнаружения выполнения работ Исполнителем ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную настоящим Договором и действующим законодательством продолжительность, Совета МКД обязан указать Исполнителю на недостатки работ, объем ненадлежащим образом выполненных работ и направить требование об уменьшении размера платы за содержание и ремонт помещения. Исполнитель, при отсутствии у него возражений по предъявляемому Советом МКД требованию, обязан произвести перерасчет размера платы за содержание и ремонт помещения и включить излишне уплаченные Заказчиком суммы в зачет при оплате будущих расчетных периодов. При несогласии с требованиями Совета МКД Стороны вправе передать вопрос на разрешение органов местного самоуправления в рамках проведения проверки по соблюдению обязательств Исполнителя, предусмотренных ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, либо в суд.

4.7. Принимает участие совместно с Исполнителем в обследованиях и составлении актов в случае нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома.

4.8. Изучает общественное мнение жителей многоквартирного дома о качестве работы Управляющей организации по управлению и эксплуатации многоквартирного дома, доводит замечания и предложения жителей до Управляющей организации, участвует в разработке совместных мероприятий по улучшению эксплуатации многоквартирного дома.

4.9. Организует и проводит ежегодные очередные и внеочередные (при необходимости) общие собрания собственников МКД по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников МКД действующим законодательством.

5. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Размер платы за содержание для Заказчика устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок до 31 декабря года, следующего за годом, в котором принимается решение об установлении размера платы за содержание, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Размер платы за содержание определяется с учетом предложений Исполнителя за 1 кв. метр общей площади принадлежащего Заказчику помещения в месяц.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные в помещениях, оборудованных индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям, а при отсутствии индивидуального и /или общего (квартирного) приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.3. Квитанции собственникам помещений выставляются ежемесячно до 5-го числа месяца, следующего за оплачиваемым.

5.4. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 15-го числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

5.5. В платежном документе, выставляемом Заказчику, плата за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества многоквартирного дома, выставляется

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

отдельной строкой от строки «содержание», и начисляется в соответствии с показаниями общедомового прибора учета, в том числе и сверх нормативов на территории Самарской области, установленных соответствующими органами.

5.6. Неиспользование помещений Собственником (нанимателем, арендатором) не является основанием невнесения платы за помещение, и коммунальные услуги в случае отсутствия индивидуальных приборов учета.

5.7. В случае изменения в установленном действующим законодательством порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

5.8. Работы (услуги), выполняемые (оказываемые) Управляющей организацией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5.9. Расчет оплаты отопления производится в размере 1/12 от стоимости совокупного объема потребления теплоэнергии, определенной на основании показаний общедомового прибора учета и счетов гарантирующего поставщика, за год, предыдущий году выставления счета, с однократным (1 раз в год) перерасчетом.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Заказчик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

6.4. При выявлении Исполнителем факта проживания в жилом помещении лиц, не зарегистрированных по месту жительства (месту пребывания) в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Заказчик вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.5. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате его действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством

7.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Исполнитель не выполняет условий настоящего Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.

7.3. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

7.4. Исполнитель, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий настоящего Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны настоящего Договора. При наступлении обстоятельств

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

непреодолимой силы Исполнитель осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7.5. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.6. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен на 1 (один) год и вступает в действие с _____ 2021 года.

8.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Исполнителя о прекращении настоящего Договора не позднее чем за 30 дней до окончания срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

8.3. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение 45 календарных дней с момента расторжения (прекращения) настоящего Договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор составлен в трёх экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Государственной жилищной инспекции Самарской области, все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Настоящий Договор с Приложением № 1 на 14 страницах.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО УК «УЖКХ»

Юр. адрес: 445017, Самарская область,
г. Тольятти, ул. Победы, д. 72, помещение 64
Факт. адрес: 445017, Самарская обл.,
г. Тольятти, ул. Победы, д. 72, оф. 1,

ИНН 6324115482
КПП 632401001
ОГРН 1206300066741

тел.: 8/8484/41-76-75
E-mail: uk.tlt2020@yandex.ru

Директор

М.П.

ЗАКАЗЧИК:

**Собственники помещений дома № _____, по
ул. _____, г.о. Тольятти, в лице**

Паспорт __ __ № _____,
выдан _____ г.,

Собственник квартиры по адресу:
г. Тольятти, ул. _____, д. _____,
кв. _____

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

Приложение № 1 к
Договору управления многоквартирным
домом № _____ по ул. _____, г. о. Тольятти
от «___» _____ 20__ г.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ВКЛЮЧАЯ УСЛУГИ И РАБОТЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № _____ ПО УЛ. _____ Г.О. ТОЛЬЯТТИ

№ п/п	Перечень работ и услуг	Периодичность
1.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, в т. ч. (п. «г» ч. II, ст. 11)	
1.1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	5 раз в неделю
1.2.	Мытье полов в помещениях общего пользования кроме лестничных клеток	2 раз в неделю
1.3.	Мытье пола лестничных клеток	1 раз в неделю
1.4.	Мытье пола лестничных клеток 1 этажа	5 раз в неделю
1.5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	2 раза в год по графику
1.6.	Протирка пыли с почтовых ящиков, подоконников в помещениях общего пользования	2 раза в месяц
1.7.	Обметание паутины, пыли с потолков	1 раз в месяц
1.8.	Влажная протирка плафонов, колпаков светильников	2 раза в год
1.9.	Мытье стен лестничных клеток	2 раза в год по графику
1.10.	Уборка подвального помещения	2 раза в год
1.11.	Уборка козырьков	При необходимости
1.12.	Уборка тех этажа, кровли	При необходимости
1.13.	Протирка указателей	2 раза в сезон
1.14.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	При необходимости
2.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, в т. ч. (п. «г» ч. II, ст. 11)	
2.1.	Подметание земельного участка в летний период	5 раз в неделю по необходимости
2.2.	Уборка мусора с газонов, очистка урн	5 раз в неделю
2.3.	Промывка урн	4 раза в летний сезон
2.4.	Уборка мусора на контейнерных площадках (при наличии)	5 раз в неделю
2.5.	Уборка снега с крышек канализационных и пожарных колодцев	1 раз в месяц
2.6.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	5 раз в неделю
2.7.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	5 раз в неделю: 2 раза в сутки (70% территории тротуаров и автодорог) 1 раз в сутки (30% территории тротуаров и автодорог)
2.8.	Посыпка территорий песком или смесью песка с хлоридами	В дни гололеда 1 раз в сутки
2.9.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 3 дня (100% территории тротуаров)
2.10.	Очистка территории после механизированной уборки	1 раз в сутки (25% территории)
3.	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества (п. «ж» ч. II, ст. 11)	
3.1.	Покос газонов	3 раза в сезон
3.2.	Полив партерных газонов	По мере необходимости
3.3.	Окапывание деревьев (до 6 лет)	1 раз в год
3.4.	Валка и обрезка аварийно-опасных деревьев и сухостоя	По мере необходимости
3.5.	Стрижка кустарника и вырезка поросли	2 раза в сезон
3.6.	Очистка и текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства, МАФ	1 раз в год
3.7.	Погрузка и вывоз листвы, сухостоя, скошенной травы	По необходимости
3.8.	Очистка канализационных и пожарных колодцев	4 раза в сезон
4.	Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме (п. «д» ч. II, ст. 11)	
4.1.	Сбор и вывоз крупногабаритного мусора	По графику, не реже одного раза в неделю

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

4.2	Сбор и вывоз ртутных ламп и ртутно содержащего оборудования	По необходимости
5.	Организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I-IV класса опасности (п. «д (1)» ч. II, ст. 11) (при условии финансирования органов власти мероприятия «Организация утилизации отработанных энергосберегающих ламп от населения»)	
6.	Обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения (п. «б» ч. II, ст. 11)	
6.1.	Смена перегоревших ламп в местах общего пользования	По заявкам, в ходе осмотров
6.2.	Проведение технических осмотров внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящего в состав общего имущества (проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов)	По графику
6.3.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, выявленных в ходе осмотра	При необходимости, регулярно
7.	Поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством РФ температуру и влажность в таких помещениях (п. «а», «в», ч. II, ст.11)	
7.1.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
7.1.1.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год
7.1.2.	Расконсервирование и мелкий ремонт поливочной системы, консервация системы отопления	1 раз в год
7.1.3.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
7.1.4.	Мелкий ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния продухов в цоколях зданий, утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	1 раз в год
7.2.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения	По графику
7.3.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления.	По графику
7.4.	Устранение аварий в местах общего пользования	При необходимости
8.	Обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, а также их надлежащей эксплуатации (п. «к» ч. II, ст.11)	
8.1.	Осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета	По графику
9.	Меры пожарной безопасности (п. «е» ч.2. ст.11)	
9.1.	Проведение противопожарных инструктажей с собственниками жилья.	2 раза в год.
9.2.	Участие в проверках ОНД г. о. Тольятти и м. р. Ставропольский противопожарного состояния мест общего пользования, в рассмотрении административных дел по фактам нарушений требований пожарной безопасности в ОНД и мировых судах.	По факту
9.3.	Участие в работе комиссии по расследованию причин пожаров.	По факту
9.4.	Разработка наглядной агитации.	1 раз в квартал
9.5.	Проверка технического состояния наружных пожарных лестниц и ограждений.	1 раз в год (по графику)
9.6.	Проведение испытаний наружных пожарных лестниц и ограждений на прочность.	1 раз в 5 лет (по графику)
9.7.	Проверка технического состояния внутренних пожарных кранов и испытание внутреннего противопожарного водопровода на водоотдачу.	2 раза в год (по графику)
9.8.	Техническое обслуживание систем СДУ, ППА, СО.	1 раз в месяц (Только работающие системы).
9.9.	Техническое обслуживание первичных средств пожаротушения (огнетушители) при их наличии.	1 раз в квартал
9.10.	Размещение на путях эвакуации знаков пожарной безопасности.	1 раз в год.
9.11.	Следить за содержанием проездов и подъездов к пожарным водо источникам, пожарным гидрантам и состоянием указателей к ним на подведомственной территории.	Ежедневно
9.12.	Следить за состоянием путей эвакуации, наружных эвакуационных лестниц, переходных люков на лоджиях и балконах, систем противопожарной защиты, сух отрубов и молниеотводящих установок.	Ежемесячно
10.	Дератизация и дезинсекция (тех. этажей, подвалов, чердаков, мусорокамер)	1 раз в год по графику
11.	Аварийно-диспетчерское обслуживание (п. «в», ч. II, ст. 11)	Круглосуточно на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения
12.	Проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятия по 1 энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в установленном законодательством РФ порядке перечень мероприятий (п. «и» ч. II, ст.11)	

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

12.1.	Выполнение работ по ППР с переходом на энергосберегающие (светодиодные) осветительные приборы в местах общего пользования.	По факту
13.	Содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, снятие показаний приборов учета, (ст. 29 ч. II)	
14.	Услуги по организации учета собственников и нанимателей помещений регистрационного учета места жительства и пребывания	
14.1.	Организация работы паспортного стола	
15.	Услуги (работы) по управлению многоквартирным домом	
15.1.	Согласование, заключение и ведение договоров с ресурсоснабжающими организациями	
15.2.	Обеспечение и осуществление контроля за качеством предоставления коммунальных услуг.	
15.3.	Организация, хранение и ведение технической документации.	
15.4.	Разработка технологий, методов и технических решений по содержанию общего имущества многоквартирного дома.	
15.5.	Разработка, заключение и ведение договоров на оказание услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.	
15.6.	Подготовка технической документации по готовности многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
15.7.	Прием и регистрация обращений собственников и нанимателей, выяснение их причин и характера. Решение возникших вопросов и организация выполнения обращений собственников и нанимателей.	
15.8.	Планирование, организация и контроль работ по текущему и капитальному ремонту, а также работ ППР и ПТР	
15.9.	Обеспечение взаимодействия с государственными органами контроля, надзора, органами местного самоуправления по вопросам по содержанию общего имущества многоквартирного дома.	
16.	Текущий ремонт	По решению общего собрания собственников
17.	Капитальный ремонт	По решению общего собрания собственников

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО УК «УЖКХ»

Юр. адрес: 445017, Самарская область,
г. Тольятти, ул. Победы, д. 72, помещение 64
Факт. адрес: 445017, Самарская обл.,
г. Тольятти, ул. Победы, д. 72, оф. 1,

ИНН 6324115482
КПП 632401001
ОГРН 1206300066741

тел.: 8/8484/41-76-75
E-mail: uk.tlt2020@vandex.ru

Директор

_____/_____
М.П.

ЗАКАЗЧИК:

Собственники помещений дома № _____,
по ул. _____, г.о. Тольятти, в лице

Паспорт _____ № _____,
выдан _____ г.,

Собственник квартиры по адресу:

г. Тольятти, ул. _____, д. _____, кв. _____

_____/_____