

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № _____

г. Екатеринбург

« _____ » _____ 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Территория-Урал» (сокращенное наименование: ООО «Территория-Урал»), именуемое в дальнейшем УЖК, в лице директора Салахова Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава и лицензии 066001188 от 19.09.2022 года с одной стороны, и

Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Верхняя Пышма, поселок Балтым, ул. _____ дом № _____, указанные в Приложении № 6 к настоящему договору, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

- 1.1. Многоквартирный дом – дом № ___, ул. _____, город Верхняя Пышма, пос. Балтым, Свердловская область.
- 1.2. Помещение – жилое/нежилое помещение Собственника в Многоквартирном доме.
- 1.3. Собственники – физические/юридические лица, владеющие на праве собственности помещением(и) в Многоквартирном доме.
- 1.4. Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, принадлежащее всем собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.
- 1.5. Доля в праве общей долевой собственности - доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме. Доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего собственнику.
- 1.6. Общее собрание собственников - Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание собственников является высшим органом управления многоквартирным домом.
- 1.7. Исполнители – организации различных форм собственности или индивидуальные предприниматели, на которые УЖК на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственникам каких-либо работ и услуг в рамках настоящего договора. В отношениях с Исполнителем УЖК действует от своего имени и за счет собственников помещений в доме.
- 1.8. Платежи – денежные средства, вносимые Собственниками в качестве платы за услуги и работы по настоящему договору.
- 1.9. Платежные документы – документы, являющиеся основанием для внесения Собственниками платежей.
- 1.10. Расчетный период – один календарный месяц.
- 1.11. Рабочие дни – дни с понедельника по пятницу, за исключением праздничных дней.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.
- 2.2. По настоящему договору УЖК обязуется по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 2.3. Перечень коммунальных услуг, подаваемых по настоящему договору: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение (при наличии), обращение с ТКО.
- 2.4. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества содержится в Приложении № 1 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью. Решением общего собрания собственников помещений в доме могут быть утверждены виды иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, которые указываются в Приложении № 5 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью. Размер платы за осуществление иной деятельности устанавливается решением общего собрания собственников по согласованию с УЖК, с учетом рыночных цен на конкретные виды услуг.
- 2.5. Состав общего имущества предусмотрен Приложением № 2 к настоящему договору, данный состав общего имущества является предварительным и будет уточнен после выбора управляющей организации и включения дома в реестр лицензий.
- 2.6. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.7. Для оказания услуг по настоящему договору Собственники подписанием настоящего договора предоставляют согласие на использование помещения № ____ площадью _____ кв. м. в доме, являющегося общей долевой собственностью, в целях размещения сотрудников УЖК, оказывающих услуги Собственникам по настоящему договору (для ведения приема собственников, размещения уборочного инвентаря и т.д.).

2.8. Подписывая настоящий договор, Собственник помещения, действуя от своего имени и в качестве законного представителя, предоставляет УЖК согласие на обработку персональных данных, в том числе данных, указанных Собственником в настоящем договоре: Фамилию, имя, отчество, дата и год рождения, паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения), адрес регистрации, номер телефона, электронная почта, сведения о собственности на помещение. Указанное согласие Собственник предоставляет для целей, связанных с исполнением УЖК принятых обязательств по настоящему договору (оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений, предоставление коммунальных услуг, осуществление деятельности по начислению платы за оказываемые услуги и иные виды деятельности, вытекающие из существа настоящего договора).

Согласие на обработку персональных данных Собственника, не достигшего 14-летнего возраста, должен давать его законный представитель. Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет могут давать разрешение на обработку своих персональных данных при наличии письменного согласия законного представителя (предварительного или последующего). Полномочия законного представителя должны быть проверены оператором (УЖК).

В отношении персональных данных Собственника могут осуществляться следующие действия: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Собственник также согласен на передачу его персональных данных третьим лицам, привлеченным УЖК в качестве подрядчиков для исполнения обязательств по настоящему договору. При этом ответственность перед Собственником за неразглашение указанными третьими лицами персональных данных Собственника несет УЖК.

Согласие на обработку персональных данных Собственника, а также согласие Собственника на передачу персональных данных третьим лицам, привлеченным УЖК для исполнения обязательств по настоящему договору, предоставляются Собственником на весь срок действия настоящего договора.

2.9. В отношении собственников нежилых помещений обязательства УЖК в части подачи коммунальных услуг в нежилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, не действуют в силу специального указания норм права. УЖК по настоящему договору оказывает собственникам нежилых помещений услуги по управлению многоквартирным домом, оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществляет иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Предоставление коммунальных ресурсов в нежилое помещение осуществляется на основании договоров ресурсоснабжения, которые собственники нежилых помещений должны заключить с ресурсоснабжающей организацией напрямую.

Подписанием настоящего договора Собственник нежилого помещения подтверждает, что он ознакомлен с информацией о том, что в случае отсутствия у него письменного договора ресурсоснабжения, предусматривающего поставку коммунальных ресурсов в нежилое помещение в многоквартирном доме, заключенного с ресурсоснабжающей организацией, объем коммунальных ресурсов, потребленных в таком нежилом помещении, определяется ресурсоснабжающей организацией расчетными способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении для случаев бездоговорного потребления (самовольного пользования), обращения с ТКО.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Обязанности УЖК.

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом.

3.1.2. В установленном законом порядке довести до сведения Собственников информацию о своей организации с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителя, диспетчерских и аварийных служб.

3.1.3. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора, в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме, если иной способ получения и (или) оплаты коммунальных услуг не будет установлен решением общего собрания собственников помещений в доме.

3.1.5. Заключить со специализированной организацией, наделенной исключительным правом на осуществление деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

3.1.6. Предоставлять Собственникам коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества.

3.1.7. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет. Совет многоквартирного дома (далее по тексту-Совет) может присутствовать при снятии показаний, уведомление о времени снятия показаний направляется членам Совета заблаговременно по предоставленным собственниками контактными данным (электронная почта, мессенджеры и т.д.).

3.1.8. Производить в порядке, установленном настоящим договором и нормами действующего законодательства, расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

3.1.9. Осуществлять начисление платы Собственнику за содержание помещения в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, за коммунальные услуги – исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.1.10. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.11. Производить непосредственно при обращении Собственника проверку правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, правильности начисления Собственнику неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки предоставлять Собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи.

Проверка правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы и выдача документов, содержащих правильно начисленные платежи, производится специализированной организацией – платежным агентом в рабочее время по фактическому адресу УЖК, указанному в данном договоре, либо по адресу офиса УЖК, открытого УЖК в шаговой доступности для оказания услуг по управлению и содержанию общего имущества данного многоквартирного дома, либо по телефону 8 (343) 286-11-16 (доб.103,108,114 или 1). На момент заключения договора платежным агентом УЖК является ООО «Центр расчетов», тел. 8 (343) 226-11-20.

Квитанции, предоставляемые УЖК, не содержат дополнительной комиссии за прием платежей банками и платежными агентами. УЖК рекомендует оплачивать квитанции через ПАО Сбербанк, т.к. расчетный счет для многоквартирного дома УЖК открыт в данном банке. Это будет уникальный расчетный счет дома, который будет указан в платежных документах на оплату ЖКУ и этот же счет будет указан при заключении договоров на выполнение работ/оказание услуг с подрядными организациями. Информация о состоянии расчетного счета и о заключенных подрядных договорах будет предоставляться Совету многоквартирного дома по согласованному графику и в перспективе одного года станет доступной в текущем режиме всем жителям дома.

3.1.12. Информировать собственников путем размещения объявления на информационных стендах в подъездах, о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.13. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг. В случае принятия решения на общем собрании собственников о наделении УЖК полномочиями от имени собственников представлять интересы собственников по вопросам поставки ресурсов ненадлежащего качества УЖК направляет в ресурсоснабжающие организации претензии и при необходимости участвует в судебных заседаниях по данной категории споров. В случаях доказанной в судебном порядке недопоставки или поставки ресурсов ненадлежащего качества по заявлениям собственников будут производиться перерасчеты платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.14. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику; перечень и периодичность работ и услуг по обслуживанию внутридомовых инженерных сетей устанавливается Приложением № 1.

3.1.15. Устранять аварии, произошедшие на внутридомовых инженерных сетях в местах общего пользования или в квартире Собственника.

3.1.16. Обеспечить наличие диспетчерской службы, прием заявок от Собственника на устранение аварий, произошедших на внутридомовых инженерных сетях в местах общего пользования или в квартире Собственника. График работы и контактные телефоны диспетчерской службы разместить на информационных стендах в подъезде

дома. Заблаговременно извещать Собственников о возможных изменениях графика работы, контактных номеров телефона и адреса расположения диспетчерской службы.

3.1.17. Принимать участие в работе комиссий по установлению причин аварийных ситуаций в Многоквартирном доме. Направлять своего представителя для составления акта о причинении вреда общему имуществу или имуществу Собственника.

3.1.18. Выполнять работы по подготовке Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

3.1.19. Осуществлять весенний и осенний осмотры общего имущества, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан с составлением соответствующего акта.

3.1.20. Обеспечивать освещение помещений общего пользования, соблюдение температурно-влажностного режима в помещениях общего пользования.

3.1.21. Выполнять работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.

3.1.22. Обеспечить сбор и вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора.

3.1.23. Принимать меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

3.1.24. Выполнять работы по содержанию и уходу 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.

3.1.25. Направлять своего представителя для участия в Общих собраниях собственников.

3.1.26. Представить в течение первого квартала года отчет о выполнении настоящего договора управления за предыдущий год (Форма отчета - Приложение №8 к настоящему Договору). Отчет размещается в системе ГИС ЖКХ. В отчете указываются: общая сумма начисленных собственникам платежей, общая сумма оплаченных собственниками платежей, информация о задолженности собственников, информация о суммах, уплаченных поставщикам коммунальных услуг; иная информация, предусмотренная действующим законодательством. Также отчет размещается в системе, определенной нормами действующего законодательства.

3.1.27. За два месяца до окончания действия утвержденного размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества (в том числе оформленного в виде финансового плана) представлять Собственникам предложения по установлению на следующий период размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме посредством размещения такого предложения на информационных стендах в холлах первых этажей подъездов Многоквартирного дома

3.1.28. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.29. Осуществлять выполнение работ капитального характера общего имущества (в случае утверждения решением Общего собрания собственников помещений вопроса о способе формировании фонда капитального ремонта на специальном счете УЖК).

3.1.30. Осуществлять выполнение неотложных, аварийных работ, необходимых для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, вызванных обстоятельствами, которые управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности, согласно части 1 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации и за возникновение которых она не отвечает в силу того, что собственниками не принято решение о проведении указанных работ. Расходы, понесенные управляющей компанией на выполнение указанных работ, должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений многоквартирного дома на основании решения, утвержденного на общем собрании собственников помещений, либо из средств резервного фонда по решению совета многоквартирного дома.

3.1.31. В случае принятия соответствующего решения Общим собранием собственников предоставлять в пользование от своего имени имущество, находящееся в общей долевой собственности Собственников помещений в многоквартирном доме, на условиях, определенных решением Общего собрания собственников.

УЖК предоставляет возможность любым операторам связи заключить договор о предоставлении в пользование общего имущества многоквартирного дома при условии соблюдения требований, указанных в решении общего собрания собственников помещений по данному вопросу и при условии выполнения единых технических условий на размещение оборудования оператора связи в многоквартирном доме и прокладку сетей оператора связи, при условии наличия технической возможности для такого размещения и прокладки сетей. Технические условия должны быть подготовлены УЖК и согласованы с Советом многоквартирного дома. Контроль за их исполнением лежит на УЖК, выявленные нарушения со стороны операторов связи будут фиксироваться УЖК и устраняться операторами связи, а в случае отказа, предъявляться к устранению в судебном порядке.

Рекламные конструкции и вывески на общем имуществе в многоквартирном доме размещаются владельцами (пользователями) помещений на основании специальных технических условий, разработанных УЖК и согласованных с Советом многоквартирного дома. Плата за размещение рекламных конструкций не взимается до даты принятия

собственниками многоквартирного дома решений на общем собрании собственников о предоставлении в пользование общего имущества.

Агентское вознаграждение УЖК за соблюдение договорных отношений с пользователями помещений по договорам о предоставлении в пользование общего имущества и операционную деятельность составляет 25% от получаемых средств по договорам о предоставлении в пользование общего имущества третьим лицам.

Совет многоквартирного дома с учётом интересов всех собственников определяют политику предоставления мест общего пользования в возмездное пользование третьим лицам. Удобство и комфорт проживания собственников является приоритетным по отношению к доходу от предоставления мест общего пользования в возмездное пользование третьим лицам.

3.1.32. Обеспечить прием и оформление документов, необходимых для последующего регистрационного учета собственников по месту жительства или по месту пребывания в принадлежащих им помещениях многоквартирного дома путем заключения соответствующего договора со специализированной организацией, оказывающей соответствующие услуги (услуги паспортного стола).

3.1.33. Вести реестр Собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном нормами действующего законодательства. Реестр актуализируется на основании данных, предоставляемых собственниками помещений в соответствии с п. 3.31 настоящего Договора.

3.1.34. Осуществлять прием и хранение технической и иной документации на многоквартирный дом, документов о проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, и иных, связанных с управлением многоквартирным домом документов, полученных от застройщика, а также созданных в процессе исполнения обязательств по настоящему договору.

3.1.35. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника, учет сроков и результатов их исполнения, а также представлять ответ Собственнику:

- по жалобам на режим и качество предоставления коммунальных услуг - в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии);
- по требованиям о возмещении ущерба, причиненного вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения УЖК своих обязательств по настоящему договору - в течение 10 дней со дня получения требования;
- жалобы иного характера - в течение 30 дней с момента получения обращения, если иной срок ответа не установлен действующим законодательством.

Ответ собственнику может быть отправлен в письменном виде, по электронной почте - при условии её предоставления собственником помещения в УЖК (форма предоставления данных-«Регистрационная карта»-Приложение № 9 к настоящему договору) или иным способом, согласованным с Собственником.

3.1.36. В течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом 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.

3.1.37. Оказывать содействие по реализации Собственником мер социальной поддержки по оплате коммунальных услуг, предусмотренных нормами действующего законодательства;

3.1.38. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ.

3.1.39. Вести раздельный бухгалтерский учет доходов и расходов по Многоквартирному дому.

3.1.40. Вести ежемесячное/ежеквартальное планирование и отчетность текущей деятельности по Многоквартирному дому и подрядных организаций перед Собственниками.

3.1.41. В случае поступления от Собственника обращения об устранении строительных недостатков УЖК передает данное обращение Застройщику, который рассматривает данное обращение в установленные законодательством РФ сроки.

3.1.42. С обязательным согласованием с Советом дома определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

-при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

-при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

-в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Собственнику коммунальных услуг.

3.1.43. УЖК обязуется в трёхмесячный срок с даты получения технической документации на Многоквартирный дом провести инвентаризацию оборудования, имущества и элементов благоустройства Многоквартирного дома, при выявлении несоответствия (отклонений, строительных дефектов) принять меры к восстановлению недостающего имущества в досудебном и судебном порядке.

3.1.44. УЖК обязуется в интересах собственников дома добиться устранения застройщиком строительных недостатков общего имущества в судебном порядке или обратиться в суд за взысканием с застройщика денежных

средств для устранения недостатков общего имущества при условии, что не истекли сроки исковой давности для обращения к Застройщику.

3.1.45. УЖК осознает возможную сложность истребования технической документации на многоквартирный дом (проектной, рабочей и исполнительной документации, а также сопутствующие ключи доступа к установленному общедомовому оборудованию (система контроля и управления доступом (СКУД), система видеонаблюдения и т.п.)) и примет все исчерпывающие меры для решения этого вопроса в приоритетном направлении.

3.1.46. УЖК обязуется при передаче многоквартирного дома совместно с Советом многоквартирного дома активировать показания общедомовых приборов учёта, состав имущества, перечень оборудования и элементов благоустройства, активировать строительные недостатки (дефектов) общего имущества, принимать участие в судебных заседаниях, и через Совет многоквартирного дома информировать собственников о проводимых мероприятиях по претензионной работе с застройщиком, а также об исполнении обязанностей, возложенных на Совет многоквартирного дома, в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса Российской Федерации и утверждённым положением о Совете многоквартирного дома.

3.1.47. УЖК обязуется при приеме многоквартирного дома в управление совместно с Советом многоквартирного дома проверить работоспособность систем обеспечения многоквартирного дома, входящих в состав общедомового оборудования (имущества): АСКУВТ (воды и тепла), АСКУЭ (электроэнергии), СКУД (Система контроля и управления доступом), СОВ (система обнаружения вторжений или система охраны входов), СОТ (система охраны телевизионная) – приоритетные; АСУД (автоматическая система управления диспетчеризацией); АСУД И; АСУД Л; ОСПД (Опорная Система Передачи Данных); ПС (пожарная сигнализация); ЭОМ (ЭлектроОсвещение); СС; АР (Архитектурные Решения); ВК (Водопровод и Канализация); ОВ (Отопление и вентиляция); ИОС и др. и принять меры по восстановлению (реконструировать) по приведению в соответствие с технической документацией на многоквартирный дом в досудебном и при необходимости- судебном порядке. Работа по восстановлению системы удалённого снятия показаний всех приборов учёта коммунальных услуг в помещениях многоквартирного дома, а также по восстановлению работы системы контроля доступа в подъезды многоквартирного дома является приоритетной.

3.1.48. В пределах своей компетенции по требованию Собственника выдавать ему справки, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные документы установленного образца в отношении помещения Собственника, в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного обращения Собственника.

3.1.49. Рассматривать заявления Собственника о размещении инженерного оборудования, растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), спутниковых антенн (в том числе их креплений) и иного оборудования на фасаде многоквартирного дома. По результатам рассмотрения заявления и при наличии технической возможности установки данного оборудования – указывать места, где возможна установка указанного оборудования в соответствии с технической документацией на многоквартирный дом и выдавать Собственнику технические условия, плата за предоставление услуг по выдаче технических условий не входит в состав платы за содержание жилого помещения, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.50. Осуществлять аварийное и техническое обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника после первого запорного устройства в соответствии с актом разграничения эксплуатационной ответственности, установленной в Приложении № 10 настоящего Договора.

3.2. УЖК имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Для оказания услуг по начислению платежей, изготовлению платежных документов, ведению лицевых счетов собственников, приему платежей и проведению последующих расчетов с ресурсоснабжающими организациями по своему усмотрению привлекать специализированные организации (платежных агентов, платежных субагентов, банковских платежных агентов).

3.2.3. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности, предусмотренной п. 3.3.13. настоящего договора.

3.2.5. Взыскивать в судебном порядке с Собственника сумму задолженности по настоящему договору, а также убытки, причиненные в результате ненадлежащего исполнения своих обязательств (пени, уплаченные поставщикам энергоресурсов, неустойки, судебные расходы и т.д.).

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

3.2.7. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.8. В случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги вправе ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в соответствии с разделом 6 настоящего договора.

3.2.9. Использовать помещение в многоквартирном доме, являющееся общим имуществом, для размещения своих сотрудников, оказывающих услуги собственникам по настоящему договору (ведение приема собственников, размещение инвентаря, и т.д.).

3.2.10. Печатать информационные материалы на оборотной стороне платежных документов, направляемых Собственнику для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Размещение информационных материалов в платежном документе производится с соблюдением норм закона касательно перечня сведений, подлежащих раскрытию в платежном документе и полноты данных сведений.

3.2.11. Производить реконструкцию энергопринимающих устройств электрической энергии путем технологического присоединения (увеличение максимальной мощности энергопринимающих устройств, а также в случаях, при которых изменяются категория надежности электроснабжения, точки присоединения, виды производственной деятельности, не влекущие пересмотр величины максимальной мощности, но изменяющие схему внешнего электроснабжения таких энергопринимающих устройств).

3.2.12. Оказывать дополнительные услуги на возмездной основе в соответствии с прейскурантом УЖК.

3.2.13. Получать вознаграждение за организацию осуществления иной деятельности (не указанной в п.п. 3.1.1-3.1.50), направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, в размере 10% (десять процентов) соответственно от стоимости каждого вида дополнительных услуг. Под организацией осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом понимается ведение работы по сопровождению и исполнению договоров об оказании услуг, ведение работы по контролю за оказанием услуг, подписание актов об оказании услуг, выставление счетов на оплату, а также ведение претензионной работы.

3.2.14. По вопросам, связанным с обязательствами по настоящему договору, УЖК вправе представлять перед третьими лицами интересы собственников в судебных и иных органах власти и управления, в том числе:

- подачу исков об устранении нарушений прав владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников помещений в доме (иски о демонтаже самовольно установленных рекламных и иных конструкций и др.);

- подачу исков по качеству коммунального ресурса;

- подачу исков о возмещении ущерба, причиненного общему имуществу собственников;

- др. необходимые иски для защиты интересов собственников, касающихся общего имущества многоквартирного дома.

3.2.15. Собственники наделяют управляющую организацию полномочиями на заключение/ изменение/ расторжение соглашений об осуществлении сервитутов от имени собственников, подписание актов, определение площади сервитутов, размера платы и условий оплаты за сервитуты, срока действия сервитутов, полномочиями на получение оплаты по соглашениям об осуществлении сервитутов (в том числе путем судебного оспаривания).

3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и договором.

3.2.17. В целях наиболее эффективного распределения денежных средств на содержание и текущий ремонт общего имущества собственников, УЖК вправе в течение отчетного периода (года) перенаправлять денежные средства на статьи расходов, входящие в состав размера платы за работы/услуги по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Обязанности Собственника.

3.3.1. Предоставить УЖК копию документа, подтверждающего право собственности на помещение в Многоквартирном доме.

3.3.2. В случае изменения у Собственника сведений, имеющих существенное значение для настоящего договора, сообщить о них УЖК в течение 5-ти дней с момента таких изменений.

3.3.3. При отчуждении своего помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены и т.д.) осуществить окончательный расчет с УЖК. Для этого Собственник обязан:

А) осуществить контрольное списание показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг на момент передачи помещения новому собственнику с составлением соответствующего Акта, пригласив на данное мероприятие будущего собственника и представителя УЖК;

Б) передать составленный Акт в УЖК для подготовки, завершающей расчеты квитанции;

В) Оплатить квитанцию;

Г) представить в УЖК копии договора об отчуждении своего помещения и акт приема-передачи помещения новому собственнику, в случае его составления.

При неисполнении данного обязательства Собственник обязан возместить УЖК причиненные убытки.

3.3.4. Уведомлять УЖК при длительном (свыше 5 дней) отсутствии Собственника и членов его семьи в помещении (сдача в аренду, предоставление помещения в иное пользование третьим лицам, длительный отъезд и др.) с указанием

телефона контактного лица и/или адреса своего места жительства для связи в экстренных случаях (аварии на инженерных сетях и т.п.).

3.3.5. Информировать УЖК об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты, когда произошли такие изменения.

3.3.6. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, за услуги и работы по настоящему договору, потребленные коммунальные ресурсы, а также иные платежи, установленные решениями Общего собрания собственников, принятыми в соответствии с законодательством.

3.3.7. Плату по настоящему договору (см. п. 3.3.6. Договора) вносить ежемесячно не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным. В случае невнесения в установленный срок платы Собственник уплачивает УЖК пени в размере, установленном Жилищным кодексом РФ. На момент подписания договора размер пени рассчитывается УЖК в соответствии:

- с п.14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, который предусматривает, что лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой (1/130) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

- с п. 14.1. ст. 155 Жилищного кодекса РФ, который предусматривает, что Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

3.3.8. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу УЖК, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.9. Сообщать УЖК о выявленных им неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.10. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу УЖК.

3.3.11. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.12. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Собственника индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав УЖК о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять УЖК копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства РФ об обеспечении единства измерений.

3.3.13. Допускать в заранее согласованное с УЖК время в занимаемое помещение работников и представителей УЖК (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния оборудования внутри помещения и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей УЖК (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.14. Допускать работников и представителей УЖК в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.3.15. За свой счет обеспечить надлежащее содержание и ремонт принадлежащего ему помещения, расположенного внутри него санитарного и иного оборудования, являющегося частной собственностью Собственника, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме; за свой счет обеспечить надлежащее обслуживание оборудования внутри помещения и нести ответственность за его состояние.

3.3.16. При производстве ремонтных работ в принадлежащем помещении не нарушать целостность общего имущества в многоквартирном доме. Соблюдать чистоту и порядок при проведении таких работ.

3.3.17. Работы по переустройству помещения (т.е. связанные с установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или иного оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения) в помещении Собственника производить в порядке, предусмотренном нормами действующего законодательства.

3.3.18. Работы по перепланировке помещения Собственника (т.е. изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения) производить в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

3.3.19. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, имеющие установленные соответствующими нормативными актами технические паспорта и сертификаты.

3.3.20. При отделке и реконструкции своих помещений не возводить неразъемных укрытий санитарно-технического оборудования и трубопроводов, являющихся общим имуществом собственников помещений в доме и являющихся частным имуществом Собственника; при необходимости (аварийная ситуация, следы течи у соседей, и т.д.) предоставлять доступ к санитарно-техническому оборудованию и трубопроводам для осмотра и регулировки.

3.3.21. Собственник обязан сообщить УЖК информацию об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении;

3.3.22. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными Федеральными законами и договором.

3.4. Собственник не вправе:

3.4.1. использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

3.4.2. производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения УЖК;

3.4.3. самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

3.4.4. самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

3.4.5. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

3.4.6. несанкционированно подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.4.7. Запрашивать от УЖК документы, касающиеся хозяйственной деятельности УЖК, контролировать ведение хозяйственной деятельности УЖК, иным образом вмешиваться в хозяйственную деятельность УЖК.

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. получать в необходимых объемах коммунальные услуги, услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества;

3.5.2. получать от УЖК сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы по настоящему договору, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за работы и услуги по настоящему договору, наличии оснований и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней).

Проверка правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы и выдача документов, содержащих правильно начисленные платежи, производится специализированной организацией — платежным агентом в рабочее время по адресу: 620142, г. Екатеринбург, ул. Фрунзе, соор.35, офис 1-9 либо по телефону (343) 226-11-20. На момент заключения договора платежным агентом УЖК является ООО «Центр расчетов».

3.5.3. требовать от УЖК проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, услуг по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

3.5.4. получать от УЖК информацию, которую он обязан предоставить Собственнику в соответствии с законодательством РФ и условиями настоящего договора;

3.5.5. требовать изменения размера платы за услуги и работы по настоящему договору при предоставлении услуг и работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении;

3.5.6. требовать от УЖК возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с законодательством РФ;

3.5.7. требовать от представителя УЖК предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящем договоре;

3.5.8. принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов;

3.5.9. требовать от УЖК совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

3.5.10. при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания УЖК в порядке, установленном разделом 4 настоящего договора;

3.5.11. осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ.

4. УСЛОВИЯ СНЯТИЯ ПОКАЗАНИЙ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ, ОБЩИХ (КВАРТИРНЫХ), КОМНАТНЫХ ПРИБОРОВ УЧЕТА КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ПЕРЕДАЧИ СВЕДЕНИЙ О ПОКАЗАНИЯХ

4.1. Собственник снимает показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных услуг и передает эти сведения ежемесячно, в период с 20 по 25 число каждого месяца одним из следующих способов:

- путем заполнения акта в письменном виде и передачи нарочно в адрес уполномоченного представителя УЖК либо через почтовый ящик УЖК, расположенный в холлах первых этажей подъездов многоквартирного дома.
- Автоматизированным способом (с использованием телеметрии), в случае невозможности по техническим причинам передать показания посредством телеметрии передача показаний осуществляется собственниками через мобильное приложение для передачи показаний.
- Через мобильное приложение для передачи показаний.

В случае не предоставления сведений об объеме показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных услуг до 25 числа текущего месяца, сведения не учитываются при расчете платежей за указанный расчетный период.

4.2. В случае непредставления Собственником показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета коммунальных услуг в соответствии с п. 4.1 настоящего договора применяются последствия, установленные нормами действующего законодательства и расчет платы за коммунальную услугу определяется способом, установленным нормами действующего законодательства.

4.3. Периодичность и порядок проведения УЖК проверок наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей стороны считают установленными нормами действующего законодательства в актуальной редакции, действующей на дату возникновения необходимости проведения проверки.

5. ПОРЯДОК ОБНАРУЖЕНИЯ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА

5.1. В случае непредоставления услуг по настоящему договору или предоставления услуг ненадлежащего качества Собственник уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу УЖК или иную службу, указанную УЖК (далее - аварийно-диспетчерская служба).

5.2. Порядок направления сообщения о ненадлежащем качестве услуг регулируется нормами действующего законодательства. На момент подписания настоящего договора данный порядок установлен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.3. Сообщение о непредоставлении услуг по настоящему договору или предоставлении услуг ненадлежащего качества может быть сделано Собственником в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе. При этом Собственник обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества услуги, и вид такой услуги, которая не предоставлена или предоставлена ненадлежащего качества. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан

сообщить Собственнику сведения о лице, принявшем заявку (фамилию, имя и отчество), регистрационный номер заявки и время ее приема (регистрации).

5.4. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы известны причины непредоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества, он обязан немедленно сообщить об этом Собственнику и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

5.5. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы не известны причины непредоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества, он обязан согласовать с Собственником точное время и дату установления факта непредоставления услуг или проверки качества предоставления услуг. По результатам проверки составляется акт о непредоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества, который подписывается Собственником (или его представителем) и УЖК (или его представителем).

5.6. В акте о непредоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала непредоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества.

5.7. Акт о непредоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме либо за соответствующую коммунальную услугу.

5.8. В случае причинения УЖК или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Собственника или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме УЖК (или его представитель) и Собственник (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен УЖК и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12 рабочих часов с момента обращения Собственника в аварийно-диспетчерскую службу. При невозможности подписания акта Собственником (или его представителем), в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо УЖК двумя незаинтересованными лицами. Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Собственнику (или его представителю), второй - остается у УЖК.

6. ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ИЛИ ОГРАНИЧЕНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

6.1. При ограничении предоставления коммунальной услуги УЖК временно уменьшает объем (количество) подачи Собственнику коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

При приостановлении предоставления коммунальной услуги УЖК временно прекращает подачу Собственнику коммунального ресурса соответствующего вида.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением настоящего договора.

6.2. УЖК вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий;

в) выявления факта несанкционированного подключения оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

г) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные УЖК исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

д) получения УЖК предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан.

6.3. УЖК вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг, предварительно уведомив об этом Собственника в случае проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления).

6.4. В случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги УЖК вправе ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

На момент заключения настоящего договора действует следующий порядок ограничения и приостановления, установленный разделом XI «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.:

6.4.1. под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного Собственником-должником с УЖК соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении Собственником-должником условий такого соглашения.

6.4.2. В случае если Собственник полностью не оплачивает все виды предоставляемых УЖК Собственнику коммунальных услуг, то УЖК рассчитывает задолженность Собственника по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

6.4.3. В случае, если Собственник частично оплачивает предоставляемые УЖК коммунальные услуги и услуги по содержанию жилого помещения, то УЖК делит полученную от Собственника плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае УЖК рассчитывает задолженность Собственника по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

6.4.4. УЖК в случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) Собственника-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

а) УЖК направляет Собственнику-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня доставки Собственнику указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доставляется Собственнику путем вручения Собственнику-должнику под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения Собственником, в том числе путем передачи Собственнику предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет Собственника в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице УЖК в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", передачи Собственнику голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;

б) при непогашении Собственником-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока УЖК при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения либо при непогашении образовавшейся задолженности по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги УЖК приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения.

При этом, сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

В случае передачи Собственнику предупреждения (уведомления) должника об ограничении (приостановлении) предоставления коммунальной услуги за долги, посредством включения в текст платежного документа для внесения платы за коммунальные услуги, подтверждение факта вручения и (или) ознакомления потребителя-должника с содержанием предупреждения (уведомления), включенного в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги не требуется, так как соответствующее предупреждение (уведомление) считается доставленным потребителю-должнику с даты направления платежного документа исполнителем коммунальных услуг, которая нормативно определена частью 2 статьи 155 ЖК РФ и пунктом 67 Правил N 354.

6.4.5. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин, послуживших основанием для введения ограничения \приостановления, полного погашения задолженности и оплаты расходов УЖК по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги в порядке и в размере, которые установлены Правительством Российской Федерации, или заключения соглашения о порядке погашения задолженности и оплаты указанных расходов, если УЖК не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

6.4.6. Расходы УЖК, связанные с введением ограничения, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги Собственнику-должнику, подлежат возмещению за счет Собственника, в отношении которого осуществлялись указанные действия.

6.5. В случае если приостановление или ограничение предоставления коммунального ресурса в отношении нежилого помещения в многоквартирном доме вызвано наличием задолженности по договору с ресурсоснабжающей организацией либо отсутствием письменного договора с ресурсоснабжающей организацией, у Собственника нежилого помещения, чье ресурсопотребляющее оборудование присоединено к внутридомовым инженерным сетям, указанные выше действия по ограничению или приостановлению предоставления коммунального ресурса осуществляет лицо, отвечающее за содержание внутридомовых инженерных сетей, по заявлению ресурсоснабжающей организации. Если ресурсопотребляющее оборудование такого Собственника-должника в нежилом помещении присоединено к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения до ввода в многоквартирный дом, введение ограничения Собственника в таком нежилом помещении осуществляется ресурсоснабжающей организацией в соответствии с законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, энергоснабжении, теплоснабжении и газоснабжении.

6.6. В случае изменения норм действующего законодательства, регламентирующих процедуру ограничения или приостановления коммунальных услуг, вышеуказанный порядок считается утратившим силу. В данном случае действует порядок, установленный действующими нормами законодательства.

7. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Плата по настоящему договору для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги (плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение);

3) плату за иные услуги, направленные на достижение целей управления и повышение комфортности проживания в доме (в случае утверждения решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме перечня указанных услуг, а также размера расходов на выполнение указанных услуг и источника их финансирования);

4) взнос на капитальный ремонт (в случае утверждения решением общего собрания собственников помещений вопроса о способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете УЖК).

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме утверждается на общем собрании собственников помещений дома, с учетом предложений УЖК, и устанавливается на срок действия договора.

7.2. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, иные услуги, направленные на достижение целей управления (финансовый план) определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном нормами Жилищного Кодекса РФ и условиями настоящего договора. Размер платы по настоящему договору определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

7.2.1. Плата по настоящему договору также включает в себя вознаграждение УЖК в размере 10 % от размера ставки платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, установленное в Приложении №3 к настоящему Договору.

7.3. Размер ставки платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме установлен в Приложении № 3 к настоящему Договору.

7.4. Размер ставки платы за содержание помещения ежегодно подлежит индексации на положительный индекс потребительских цен (тарифов), рассчитываемый Госкомстатом России на сайте rosstat.gov.ru, за каждый предыдущий год по услугам (за период март текущего года к соответствующему месяцу предыдущего года), при этом индексация применяется к последнему действующему размеру ставки платы и не требует принятия решения общим собранием собственников, при условии, что размер такой платы не был изменён решением общего собрания собственников помещений в текущем году, либо в порядке, определённом решением общего собрания собственников помещений в Доме.

7.5. Директор УЖК не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до индексации размера ставки платы за содержание жилого помещения издает приказ о применении индексации с указанием нового размера ставки платы за содержание жилого помещения и даты, с которой новый размер ставки платы начинает действовать в соответствии с условиями настоящего договора.

7.6. Индексация производится по следующей формуле:

$$P = C * I (\%) ,$$

где:

Р - размер ставки платы с учетом индексации;

С – размер ставки платы, действующей на момент проведения индексации;

И - индекс потребительских цен (тарифов), рассчитываемый Госкомстатом России, за каждый предыдущий год в целом по товарам и услугам (за период март текущего года к соответствующему месяцу предыдущего года).

7.7. Индексация размера ставки платы за содержание жилого помещения производится в ИЮЛЕ каждого года, не чаще чем один раз в год.

7.8. УЖК не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до индексации размера ставки платы за содержание жилого помещения уведомляет об этом собственников путем размещения соответствующей информации на информационном стенде в холлах первых этажей подъездов многоквартирного дома. Информация должна содержать новый размер ставки платы за содержание жилого помещения и дату, с которой новый размер ставки платы начинает действовать.

7.9. Предложения по дополнительным услугам, направленным на повышение комфортности проживания в многоквартирном доме с учётом ожиданий и предложений жителей выносятся на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом стоимость дополнительных услуг формируется конкурентным способом - на основании анализа и сравнения коммерческих предложений (смет, расчетов-обоснований) от подрядных организаций, стоимость дополнительных услуг включается в общедомовой тариф. Решение по всем дополнительным услугам принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников, УЖК оказывает дополнительные услуги в соответствии с условиями и стоимостью дополнительных услуг, утвержденными собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников.

7.10. УЖК ежегодно предоставляет финансовый отчет о выполнении договора управления по форме, определенной настоящим договором управления (Приложение № 8) в течение первого квартала года, следующего за расчетным. Отчет формируется в соответствии с фактическим расходованием средств собственников, направленных на содержание их многоквартирного дома. Отчет служит основанием для корректировки стоимости услуг по управлению и содержанию многоквартирного дома, а также корректировке стоимости услуг по услугам комфортности.

УЖК, получив согласие Совета многоквартирного дома по итогам рассмотрения финансового отчета о выполнении договора управления, вправе вынести на общее собрание собственников предложение об изменении ставки платы (в сторону увеличения или уменьшения).

7.11. Собственники вправе принять решение о создании целевого фонда «Резервный фонд», утвердить решением общего собрания собственников «Положение о Резервном фонде». В Положении о Резервном фонде должны быть установлены следующие условия: цель, порядок образования и ликвидации фонда, источники формирования средств фонда, порядок использования средств, контроль за расходованием средств фонда.

Если по результатам исполнения настоящего договора фактические расходы УЖК оказались меньше тех, которые были утверждены при установлении размера ставки платы за содержание жилого помещения, полученная экономия перечисляется в целевой фонд собственников «Резервный фонд», созданный на расчетном счете УЖК, правом распоряжения которым уполномочен на основании решения Общего собрания собственников действующий совет МКД на цели содержания, текущего ремонта и благоустройства территории и мест общего пользования. Средства Резервного фонда расходуются по решению Совета дома и по решению УЖК в случаях и в порядке, предусмотренных «Положением о резервном фонде», в рамках полномочий, утвержденных решением общего собрания собственников.

Экономия денежных средств управляющей компании рассчитывается в срок до конца первого квартала года, следующего за расчетным. Суммы экономии денежных средств переводятся Управляющей компанией в резервный фонд ежегодно в срок до 30 апреля следующего года.

7.12. Размер платы за управление, содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей каждого собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество, которая высчитывается пропорционально площади занимаемого Собственником помещения.

7.13. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ.

Размер платы за осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, не указанной в Приложении № 1, утверждается решением общего собрания собственников, с учетом предложений УЖК. УЖК получает вознаграждение за организацию осуществления иной деятельности (не указанной в п.п. 3.1.1-3.1.50), направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, в размере 10% (десяти процентов) соответственно от стоимости каждого вида дополнительных слуг. Под организацией осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом понимается ведение работы по сопровождению и исполнению договоров об оказании услуг, ведение работы по контролю за оказанием услуг, подписание актов об оказании услуг, выставление счетов на оплату, а также ведение претензионной работы.

7.14. Размер платы за дополнительные услуги, которые могут быть оказаны УЖК Собственнику, определяется в соответствии с прейскурантом УЖК. Услуги оказываются на основании заявления собственника. По желанию Собственника необходимые ему услуги могут быть оказаны сторонней организацией.

7.15. Собственник вносит платежи на расчетный счет УЖК не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представленных УЖК.

Платежный документ ежемесячно в срок до 05 числа месяца, следующего за расчетным, передается Собственнику через его почтовый ящик, расположенный на первом этаже соответствующего подъезда многоквартирного дома.

Также Собственник вправе сформировать платежный документ в личном кабинете в системе «БРИС ЖКХ», либо на основании письменного заявления в УЖК получать платежные документы по электронной почте при условии предоставления адреса электронной почты.

Собственник вправе по своему выбору:

а) оплачивать платежи по настоящему договору наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством РФ, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;

б) поручать другим лицам внесение платежей по настоящему договору вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства РФ.

УЖК вправе привлекать специализированные организации (платежных агентов, платежных субагентов, банковских платежных агентов) для оказания услуг по начислению платежей, изготовлению платежных документов, ведению лицевых счетов собственников, приему платежей и проведению последующих расчетов с поставщиками.

В случае если возражения от Собственника по выполненным работам и оказанным услугам не направлено в адрес УЖК до 01 числа месяца, следующего за расчетным, выполненные работы и оказанные услуги считаются оказанными надлежащим образом.

7.16. Не использование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платежей по настоящему договору либо освобождения от их уплаты. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утв. 7.16. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества подлежит изменению в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491. Размер платы за коммунальные услуги подлежит изменению и перерасчету при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354.

7.17. Собственник не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и размер платы за содержание жилого помещения, определенный в настоящем Договором, в том числе в одностороннем порядке без учета предложения УЖК о размере платы за содержание жилого помещения, принятом на общем собрании собственников помещений.

Собственник не вправе в одностороннем порядке устанавливать размер платы за содержание жилого помещения ниже размера платы, установленного органом местного самоуправления для домов с аналогичными характеристиками.

В случае изменения собственниками размера ставки платы за содержание жилого помещения в одностороннем порядке (утверждение ставки платы на общем собрании собственников без согласования с УЖК), продолжает применяться ставка платы за содержание жилого помещения, действующая на момент принятия решения об утверждении нового размера ставки платы на общем собрании собственников в одностороннем порядке без согласования с УЖК.

7.18. Собственник имеет право вносить платежи УЖК через банк или платежного агента. При этом банк или платежный агент вправе удерживать из суммы оплаты Собственника комиссионное вознаграждение за совершение операций по приему платежей исходя из расценок банка либо платежного агента.

8. КОНТРОЛЬ ЗА СОДЕРЖАНИЕМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

8.1. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. Собственник помещений вправе:

- получать от ответственных лиц УЖК информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

- проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения за свой счет соответствующей экспертизы) с составлением актов осмотра с участием представителя УЖК.
- требовать от ответственных лиц УЖК устранения выявленных дефектов в услугах, оказываемых по настоящему договору, осуществлять проверку их устранения с составлением соответствующего акта.
- участвовать в проведении осмотров общего имущества, приемке выполненных работ Исполнителями; для реализации данного права Собственник подает письменное заявление в УЖК.

8.3. УЖК отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

8.4. Не допускается изменение размера платы по настоящему договору, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, подтвержденных документально.

8.5. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

8.6. Акт о нарушении качества или превышении установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

8.7. Стороны установили, что отчетным периодом по настоящему договору является календарный год.

8.8. Лицо, уполномоченное на подписание Акта сдачи-приемки оказанных услуг и выполненных работ по настоящему договору – председатель Совета многоквартирного дома, если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не предоставлены соответствующие полномочия иному собственнику.

8.9. Сдача-приемка оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется с составлением Акта сдачи-приемки оказанных услуг и выполненных работ по форме, установленной законодательством Российской Федерации.

8.10. Сдача-приемка оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по настоящему договору управления осуществляется по истечении отчетного периода за один год, в срок до 31 марта года, следующего за отчетным.

О времени и месте сдачи-приемки работ Исполнитель уведомляет лицо, уполномоченное на подписание Акта сдачи-приемки оказанных услуг и выполненных работ по настоящему договору, любым из способов, путем направления уведомления на электронную почту, СМС-сообщение, сообщение в используемых мессенджерах (WhatsApp, Telegram и др.), почтой России. В случае уклонения такого лица от подписания Акта сдачи-приемки оказанных услуг и выполненных работ по настоящему договору (неявка на приемку работ по вызову Исполнителя, немотивированный отказ от подписания Акта, и т.п.), Заказчик составляет односторонний Акт сдачи-приемки оказанных услуг и выполненных работ по настоящему договору, который является доказательством факта надлежащего выполнения и оказания Исполнителем работ и услуг по настоящему договору за отчетный период.

8.11. По требованию любой из сторон, Стороны вправе осуществлять сдачу-приемку оказанных услуг и выполненных работ ежеквартально, в течение 10 дней по окончании квартала. По факту сдачи-приемки составляется Акт оказанных услуг и выполненных работ.

9. СОЗЫВ И ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

9.1. Собственники обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

9.2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого собственника или УЖК. Расходы на организацию собрания несет инициатор собрания.

9.3. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном режиме указанных документов лицом, инициировавшим общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, не позднее чем через десять дней после проведения такого собрания.

Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в УЖК не

позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9.4. УЖК в течение пяти дней с момента получения указанных в пункте 9.3. настоящего договора подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить подлинники указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

9.5. Копии Протоколов общих собраний и решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, включенным в повестку дня данного общего собрания и поставленным на голосование, хранятся в помещении УЖК либо в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

9.6. Компетенции УЖК и Совета многоквартирного дома по организации и проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если инициатором собрания является УЖК):

9.6.1. УЖК обязуется:

-подготовить проект повестки общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, реестр собственников помещений в многоквартирном доме, документы для организации и проведения общего собрания собственников (уведомления о проведении общего собрания собственников, акты фиксации доведения информации о проводимом общем собрании собственников через информационные доски на первых этажах подъездов дома, для собственников многоквартирного дома - презентацию своих услуг (на бумажном носителе и в видеозаписи) и разъяснений по вопросам повестки общего собрания собственников, бланки решений собственников помещений на всех собственников помещений общего собрания собственников, проект финансового плана (сметы доходов и расходов) дома, необходимые документы, оформляемые по результатам проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

-предоставить кандидатуры представителей УЖК в качестве секретаря счётной комиссии общего собрания собственников помещений, а также оказать помощь Совету многоквартирного дома в оповещении собственников многоквартирного дома через имеющиеся собственные ресурсы сотовой связи и другие виды телекоммуникационной связи на безвозмездной основе по телефонам, предоставленным Советом многоквартирного дома (количество оповещений: 3-5 раз).

9.6.2. Совет многоквартирного дома обязуется: согласовать и утвердить документы, необходимые для проведения общего собрания собственников, организовать и провести общее собрание собственников, осуществить сбор решений собственников помещений многоквартирного дома на бумажном носителе, предоставить УЖК данные телефонов собственников, необходимые для проведения оповещения собственников помещений через СМС.

9.6.3. Проверка бюллетеней и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется совместно членами счетной комиссии.

10. ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

10.1. Проведение капитального ремонта Общего имущества осуществляется на основании решения Общего собрания собственников помещений.

10.2. Работы капитального характера выполняются в составе и сроки, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, утвержденной высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ.

Не менее чем за 6 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, УЖК либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через 3 месяца с момента получения указанных предложений обязаны рассмотреть их и принять на общем собрании решение по следующим вопросам: перечень работ по капитальному ремонту; смета расходов на капитальный ремонт; сроки проведения капитального ремонта; источники финансирования капитального ремонта; лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты; лицо, уполномоченное собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение строительного контроля.

10.3. Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению УЖК либо по собственной инициативе.

10.4. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован

исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

10.5. Решением общего собрания собственников может быть утвержден дополнительный перечень работ капитального характера общего имущества за счет взносов на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ.

10.6. В случае принятия собственниками помещений решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

10.7. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом решение Общего собрания собственников помещений о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно также содержать решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг.

11. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ, СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И УЖК

11.1. Выбранный на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме совет многоквартирного дома осуществляет постоянное взаимодействие с УЖК для организации и обслуживания дома на высоком уровне.

11.2. Взаимодействие с УЖК осуществляется через должностное лицо: управляющего кварталом (управляющего клиентскими отношениями, управляющего делами), который является представителем УЖК и взаимодействует с советом дома.

11.3. Совет многоквартирного дома осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

11.4. Для осуществления наиболее оперативной работы совета дома создается группа в мессенджерах Telegram (либо Whatsapp), которая позволяет членам совета дома без больших временных затрат быть в курсе того, что происходит в доме, согласовывать те или иные действия и расходы, связанные с обслуживанием многоквартирного дома.

11.5. Для обеспечения связи между членами совета дома и представителями УЖК создается группа в мессенджерах Telegram (либо Whatsapp). Члены совета многоквартирного дома в письменном виде представляют контактные номера телефонов и адреса электронной почты, по которым будет осуществляться взаимодействие между ними и УЖК по форме, указанной в качестве приложения № 9 к настоящему договору.

11.6. Вопросы, согласованные советом дома посредством мессенджеров, личного кабинета пользователя на сайте УЖК или по электронной почте, считаются принятыми советом дома и переданными в работу.

11.7. УЖК считает необходимым создать в доме комиссии из числа инициативных собственников, готовых принимать ежемесячное участие в снятии показаний общедомовых приборов учета (далее-ОДПУ) и составлении актов.

11.8. Совет многоквартирного дома создаёт комиссии из состава членов Совета многоквартирного дома по каждому направлению работ с подрядными организациями в количестве не более трех человек по каждому направлению.

11.9. УЖК по запросу предоставляет Совету многоквартирного дома все заключённые договоры подряда на основные услуги по обслуживанию дома и дополнительные услуги - повышения комфортности проживания.

11.10. УЖК по запросу приглашает членов комиссий на подписание ежемесячных актов с подрядными организациями.

11.11. Члены комиссий в течение каждого периода оказания услуг могут направлять УЖК замечания по работам каждой подрядной организации в рамках предмета договора подряда. УЖК при подписании ежемесячного акта анализирует направленные Советом многоквартирного дома замечания и их устранение. В случае наличия замечаний к работам подрядных организаций, данные замечания фиксируются и после их устранения на акте ставится отметка членами каждой комиссии о согласовании.

11.12. Данные комиссии создаются по: уборке мест общего пользования (МОП), прилегающей территории многоквартирного дома, обслуживания общедомовых систем, оборудования (лифтов, охранно-пожарной сигнализации) и по другим услугам, оказываемым в многоквартирном доме, по количеству и предмету договоров, заключенным в соответствии с принятым финансовым планом (смета доходов и расходов по управлению и содержанию многоквартирного дома, по предоставлению услуг по комфортности и безопасности проживания, форма Финансового плана-Приложение № 7 к настоящему договору).

11.13. Ежегодно члены Совета многоквартирного дома и УЖК подписывают итоговый годовой АКТ оказания услуг по управлению и содержанию общего имущества в течении первого квартала года, следующего за расчетным.

11.14. УЖК ежегодно предоставляет финансовый отчет о выполнении договора управления по форме, определенной настоящим договором управления (Приложение № 8) в течение первого квартала года, следующего за расчетным. Отчет формируется в соответствии с фактическим расходом средств собственников, направленных на содержание их многоквартирного дома. Отчет служит основанием для корректировки стоимости услуг по управлению и содержанию многоквартирного дома, а также корректировке стоимости услуг по услугам комфортности.

11.15. УЖК, получив согласие Совета многоквартирного дома по итогам рассмотрения финансового отчета о выполнении договора управления, вправе выходить на общее собрание собственников с предложением об изменении ставки платы (в сторону увеличения или уменьшения). УЖК будет в своей деятельности ориентироваться на размер ставки на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере ставки платы, установленной органом местного самоуправления для домов с аналогичными характеристиками (наличие лифта и т.д.), либо иной ставки, принятой на Общем собрании собственников.

11.16. Члены Совета многоквартирного дома учувствуют в осеннем и весеннем осмотре дома, как обязательные члены комиссии с правой подписи документов.

11.17. Кроме обязательных каналов взаимодействия с собственниками, УЖК разрабатывает и запускает сайт многоквартирного дома, чат дома, предоставляет иные средства коммуникации и обмена информации (приложение «БРИС ЖКХ»), фирменное мобильное приложение, чат-боты, телеграмм-канал.

11.18. УЖК при участии Совета многоквартирного дома планирует вести работу по информированию собственников о жизни дома, принимать участие в формировании повестки ежегодных собраний, проводить опросы и учитывать мнение большинства собственников при реализации инициатив и проектов.

11.19. Обязанность УЖК после приемки многоквартирного дома в управление - учитывать интересы всех групп жителей, реагировать на их потребности и пожелания, в том числе защищать законные права маломобильных групп населения (организовывать комфортную для этого среду).

11.20. Для реализации вышеуказанных положений сотрудничества Стороны обмениваются информацией, осуществляют взаимные консультации, проводят встречи, работают с собственниками, а также, в случае необходимости, приглашают представителей сторонних компаний (коммерческих и некоммерческих организации), необходимых для эффективного сотрудничества.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

12.2. В случае невнесения в установленный срок платы Собственник уплачивает УЖК пени в размере, установленном Жилищным кодексом РФ.

12.3. Собственник, передавший помещение по договору социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право УЖК на привлечение собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям: если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях; если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

12.4. Собственник несет ответственность за вред, причиненный его имуществу, а также имуществу третьих лиц в результате аварий на оборудовании внутри помещения, являющемся его частной собственностью.

12.5. УЖК несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в случае если ущерб явился следствием неисполнения или ненадлежащего исполнения УЖК своих обязательств по настоящему договору.

12.6. УЖК несет перед Собственниками ответственность за действия Исполнителя. Выбор Исполнителя для выполнения конкретных работ и услуг осуществляется УЖК исходя из деловой репутации, опыта и стажа работы Исполнителя.

12.7. УЖК не несет ответственность за дефекты и недостатки, допущенные при строительстве дома; обязанность по устранению таких дефектов, выявленных в пределах гарантийного срока, лежит на застройщике. При выявлении строительных дефектов после истечения гарантийного срока собственники на общем собрании принимают решение о необходимости устранения данных дефектов и источнике финансирования соответствующих работ.

12.8. Стороны не несут ответственность за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение является следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), таких как наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, военные действия и любых других событий

чрезвычайного характера, находящихся вне контроля Сторон, предотвратить неблагоприятное воздействие которых они не имеют возможности, и возникших после подписания Договора.

12.9. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства, обязана в течение 3 (трех) дней с момента наступления таких обстоятельств надлежащим образом письменно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств путем размещения объявления на стенде в подъезде.

12.10. Обязанность доказать возникновение обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, утверждающей, что наличие обстоятельств непреодолимой силы препятствует исполнению ее обязательств по Договору.

12.11. Управляющая организация несет материальную ответственность перед Собственниками за невыполнение своих обязательств, предусмотренных Договором, в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.12. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества Сторонами утверждена Схема разграничения ответственности УЖК и Собственника, указанная в Приложении № 10 к настоящему Договору.

12.13. При получении УЖК на стадии исполнительного производства в отношении собственника присужденных сумм в неполном объеме, погашение задолженности производится в следующем порядке: в первую очередь – судебные расходы понесенные на оплату государственной пошлины за рассмотрение дела в суде, далее – основной долг, в третью очередь – пени, и в последнюю очередь прочие судебные расходы.

13. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

13.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в том числе Договор может быть изменен /дополнен на основании решения Общего собрания собственников.

13.2. Договор может быть расторгнут досрочно в порядке и на условиях, предусмотренных нормами действующего законодательства.

13.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственников в случае принятия Общим собранием собственников решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем УЖК должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения Общего собрания и копий бюллетеней голосования (решений собственников).

13.4. В случае принятия решения общим собранием собственников о прекращении действия данного договора управления, УЖК в течение 30 дней с даты протокола общего собрания собственников, которым принято данное решение, прекращает осуществление деятельности по содержанию общего имущества и управлению данным многоквартирным домом.

13.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных УЖК затрат (услуг и работ) во время действия Договора. После выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между УЖК и Собственниками договор считается исполненным.

13.6. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника в качестве новой стороны по настоящему Договору.

13.7. При отчуждении своего помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, смены и т.д.) и иных оснований Собственник обязан осуществить окончательный расчет с УЖК. Для этого Собственник обязан:

А) осуществить контрольное списание показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг на момент передачи помещения новому собственнику с составлением соответствующего Акта, пригласив на данное мероприятие будущего собственника и представителя УЖК;

Б) передать составленный Акт в УЖК для подготовки, завершающей расчеты квитанции;

В) Оплатить квитанцию УЖК для окончательного расчета

Г) представить в УЖК копии договора об отчуждении своего помещения и акт приема-передачи помещения новому собственнику в случае его составления.

При неисполнении данного обязательства Собственник обязан возместить УЖК причиненные убытки.

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

выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

14. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

14.1. Договор вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом и действует 3 года.

14.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

14.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников о смене управляющей организации/избрании иной формы управления домом либо уведомления УЖК о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается пролонгированным на тех же условиях на срок 3 года. Количество пролонгаций неограниченно.

15. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

15.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон.

15.2. Все споры, возникшие из 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:

- Собственник вправе передать рассмотрение разногласий в суд по месту нахождения УЖК, по своему месту жительства или своему месту пребывания либо по месту заключения или месту исполнения настоящего договора
- УЖК вправе передать рассмотрение разногласий в суд по месту нахождения многоквартирного дома.

15.3. При подписании настоящего договора, а также изменений к нему, допускается использование факсимиле со стороны УЖК с обязательным приложением печати УЖК.

15.4. Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник для удовлетворения бытовых нужд - 10 кВт.

16. СВЕДЕНИЯ ОБ УЖК.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Территория-Урал». Сокращенное наименование: ООО «Территория-Урал».

Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 066001188 от «19» сентября 2022г.

Юридический адрес: 620010, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Южногорская, д.11.

Фактический адрес: 620010, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Южногорская, д.11.

Почтовый адрес: 620010, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Южногорская, д.11.

Режим работы: с понедельника по четверг с 9 до 18 часов; в пятницу с 9 до 17 часов.

Адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством: www.ek-territory.ru

Адрес эл. почты: _____ контактный телефон +7 (343) 286-11-16 (доб. _____).

Адрес и номер телефона диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы УЖК (круглосуточно): тел. 8 (343) 286 – 65 - 15.

Платежным агентом УЖК является «ООО «Центр расчетов», тел. 8 (343) 226-11-20.

17. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ.

Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. К договору прилагаются:

Приложение № 1 – «Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества».

Приложение № 2 – «Состав общего имущества в многоквартирном доме».

Приложение № 3 – «Стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту, иным услугам, направленным на достижение целей управления и повышение комфортности проживания в доме».

Приложение № 4 – «Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации».

Приложение № 5 – «Перечень иных услуг, направленных на достижение целей управления и повышение комфортности проживания в доме».

Приложение № 6 – «Реестр собственников помещений в многоквартирном доме № _____ по ул. _____, город Верхняя Пышма, пос. Балтым, подписавших договор управления с ООО «Территория-Урал».

Приложение № 7 – «Форма Финансового плана».

Приложение № 8 – «Форма отчетности о результатах хозяйственной деятельности».

Приложение № 9 – «Регистрационная карта».

18. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

УЖК

ООО «Территория-Урал»

ИНН 6679138426 КПП 667901001

ОГРН 1206600068564 ОКПО 69199386

Адрес юр. лица: 620010, г. Екатеринбург,
ул. Южногорская, д. 11

расчетный счет 40702810616540080832

в УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

корр. счет 30101810500000000674

БИК 046577674

Директор УЖК

_____ А.С. Салахов

СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ