Договор по управлению многоквартирным домом

|  |  |
| --- | --- |
| ***номер договора*** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ***дата заключения договора*** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ***место заключения договора*** | г. Екатеринбург |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», и ООО «УК «Аристократъ», именуемое в дальнейшем «**Управляющий**», в лице директора Шаповаловой Лидии Андреевны, действующей на основании приказа, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**РАЗДЕЛ А. Основные условия договора**

# Правовая основа Договора

## Стороны подтверждают, что на основании следующих документов:

- Свидетельство о государственной регистрации права \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Собственнику принадлежит доля в имущественном комплексе – жилом доме по адресу ул.Мельникова, дом 38:

• первая часть – **квартира (часть квартиры)** Собственника – ул. Мельникова, д. 38, квартира \_\_\_ . (либо первая часть – **нежилое помещение (часть нежилого помещения)**

• вторая часть - доля в неделимой части имущественного комплекса, пропорциональная общей площади квартиры (части квартиры) Собственника. Состав этой неделимой части определяется в соответствии со ст.36 п.1 Жилищного кодекса РФ.

• третья часть - доля в паркинге \_\_\_\_\_\_\_\_

В дальнейшем, вся часть, находящаяся в собственности физ. лиц и организаций и общая неделимая часть имущественного комплекса называются совместно «**Многоквартирный дом**» **(МКД).**

## **Управляющий** – ООО «УК «Аристократъ» уполномоченное настоящим договором выполнять функции по управлению, содержанию и ремонту общего имущества. В отношениях с третьими лицами Управляющий действует от своего имени и за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту - МКД).

## **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности жилым (нежилым) помещением, находящимся в МКД. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества МКД.

## **Многоквартирный дом** - единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилые здания, иные объекты недвижимости, которые состоят из одного и более отдельных предназначенных для жилых или иных целей помещений, имеющих самостоятельные выходы, находящихся в частной собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.

## **Общее имущество в МКД** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, расположенные на указанном земельном участке. **( Приложение №1)**

## **Исполнители** — организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализацию, электроснабжению, газоснабжению, и иных услуг, входящих в содержания жилья и дополнительные услуги, согласно принятому тарифу. В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

## **Коммунальные услуги** – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

## **Дополнительные услуги** – услуги не входящие в содержание жилья, охрана, и иные услуги, согласно принятому Собственниками тарифу.

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

## Включает:

## осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

## освещение помещений общего пользования;

## обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

## уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего  пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

## сбор и вывоз твердых бытовых отходов.

## меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

## содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

## текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

## техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

## В состав услуг и работ, относящихся к содержанию общего имущества в многоквартирном доме не входят:

## содержание и ремонт дверей в помещение, дверей и окон, расположенных внутри помещения;

## утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в помещениях;

## уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества.

## **Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и имуществом Собственников является:**

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение;

- на системах горячего и холодного водоснабжения – первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков, приборов учета, запорно-регулировочных кранов, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- на системе канализации – точка соединения со стояком канализации;

- на системе отопления – от первого и последнего запирающего устройства на гребенках, расположенных в этажном шкафу.

- слаботочной электрической сети – от соединительных клемм на ответвлении до каждой квартиры расположенных в этажном щитке.

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.

- на системе кондиционирования - до каждой квартиры.

## **Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома –** комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). **(Приложение №2)**

### Включает:

### текущий ремонт электротехнического оборудования;

### текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

### текущий ремонт технических устройств (пожарной сигнализации и пр.).

### текущий ремонт иных инженерных сетей

## Действие настоящего Договора основывается на следующих правовых актах:

### Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г №188-Ф3.

### Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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».

### Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

### Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

### Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

### Иных нормативно-правовых актах, регулирующих сферу управления многоквартирными домами.

# Предмет договора

## Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг, иных дополнительных услуг Собственнику помещения в многоквартирном доме и пользующимся на законном основании помещением в этом доме лицам, а так же осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельностью.

## Управляющий представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с эксплуатирующими, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.  Управляющий, по поручению Собственника и в его интересах, обязуется оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, а Собственник обязуется оплатить стоимость оказанных работ и услуг Управляющего в соответствии с определенной сторонами договора ценой договора.

## Услуги, оказываемые Управляющим Собственнику согласно настоящему Договору, включают в себя:

### осуществление функций заказчика жилищно-коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) и заключение договоров с организациями и лицами, предоставляющими данные услуги;

### осуществление функций заказчика на предоставление дополнительных услуг (охрана и другие принятые на общем собрании услуги) и заключение договоров с организациями и лицами, предоставляющими данные услуги;

### представление и защита интересов Собственника в органах государственной власти и управления, местного самоуправления в отношении общего имущества многоквартирного дома;

### обеспечение технического, санитарно-гигиенического и прочего необходимого обслуживания Многоквартирного дома своим персоналом или с привлечением третьих лиц и организаций.

## В целях исполнения настоящего Договора Собственник передает Управляющему право на управление МКД, предоставляя ему следующие полномочия:

### проведение конкурсов на обслуживание и ремонт Многоквартирного дома;

### заключение договоров с подрядчиками от имени Управляющего, в интересах Собственника и за его счет;

### оплата услуг подрядчиков;

### применение санкций к подрядчикам, в случае нарушения ими договорных обязательств;

### применение санкций к Собственникам, в случае не оплаты ими коммунальных и дополнительных услуг.

### осуществление сбора установленных платежей от Собственников помещений в Многоквартирном доме;

### хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора;

### взыскание задолженности по оплате услуг, предоставляемых прочим Собственникам в Многоквартирном доме, в том числе представительство в суде в интересах Собственников;

**РАЗДЕЛ Б. Обязанности и права Сторон**

# Обязанности и права Управляющего

**Управляющий обязан:**

## Заключить с другими Собственниками в доме договоры управления Многоквартирным домом, причем права и обязанности для других Собственников должны быть однотипны и равнозначны условиям настоящего Договора.

## Обеспечить надлежащее качество предоставляемых услуг.

## Обязать своих сотрудников обеспечить внимательное рассмотрение заявок Собственников, качественное и своевременное их исполнение.

## Содержать Многоквартирный дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями норм и правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

## Обеспечить Многоквартирный дом необходимыми жилищными, коммунальными ресурсами и услугами.

## Обеспечить техническое обслуживание МКД в соответствии со следующими функциональными обязанностями:

### планирование, организация технического обслуживания, работ по текущему и капитальному ремонту;

### организация аварийно-диспетчерского обслуживания;

### организация санитарного содержания МКД и придомовой территории;

### организация подготовки МКД к сезонной эксплуатации;

### проведение периодических технических осмотров и обследований МКД;

### составление перечня требуемых работ по ремонту и обслуживанию МКД и помещений относящихся к общему имуществу.

## Обеспечить управление МКД в следующем объеме:

### согласование ремонтных работ и производство изменений в общее имущество МКД;

### ведение технической документации;

### составление планов-графиков подготовки МКД к сезонной эксплуатации;

### организация контроля за расходованием всех видов ресурсов;

### проведение конкурсов на обслуживание и ремонт общего имущества МКД;

### заключение договоров с подрядчиками и поставщиками, оплата их работ и услуг;

### применение санкций к подрядчикам и поставщикам, в случае нарушения ими договорных обязательств;

### организация диспетчерской службы по приему заявок от Собственников;

### учет договоров с Собственниками;

### осуществление сбора установленных платежей от Собственников;

### хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора;

### взыскание в установленном порядке задолженности по оплате услуг, предоставляемых другим Собственникам;

### ведение бухгалтерского учета по операциям, связанным с исполнением настоящего Договора;

### проведение финансовых операций, связанных с исполнением настоящего Договора;

### представление интересов Собственника в государственных, судебных и иных учреждениях по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

## Осуществлять контроль за соблюдением другими Собственниками помещений в МКД их обязательств по использованию помещений и платежам.

## Обеспечить выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

## Своевременно, по мере получения сведений от ресурсоснабжающей организации,  информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях предоставления коммунальных услуг с указанием причин и предполагаемой продолжительности.

## Информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования об изменении размера платы за коммунальные услуги.

## На основании заявки Собственника, или по собственной инициативе Управляющей Компании направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению Собственника. Указанный акт составляется сотрудниками Управляющей компании, и подписывается Сторонами. В случае, если Собственник отказывается от подписания указанного акта, Управляющая компания делает соответствующую отметку в акте. Отказ от подписания акта удостоверяется подписью сотрудника Управляющей компании и хотя бы одного свидетеля.

##  Предоставлять по отдельному возмездному договору с Собственником услуги в том числе, но, не ограничиваясь:

### а)  замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;

### б)  установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;

### в)  регулировка смывного бочка с устранением утечки воды;

### г)  укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;

### д)  устранение  засоров  стояков  и  системы  внутридомовой  канализации,   происшедших  по вине Собственника;

### е) отключение стояков отопления, холодной и горячей воды в случаях, не связанных с аварийной ситуацией;

### ж) ликвидация протечек и других нарушений, происшедших по вине Собственника;

### з) ремонт электропроводки и установка электрических устройств в помещении Собственника.

### и) чистка системы вентиляции.

### Стоимость указанных услуг не входит в стоимость работ и услуг, осуществляемых Управляющей компанией по настоящему договору.

## В соответствии с п. 11 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, ежегодно предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления в первом квартале года следующего за отчетным.

**Управляющий имеет право:**

##  Принимать от Собственника плату по настоящему договору.

##  Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Проводить выбор подрядных и специализированных организаций для выполнения работ по содержанию общего имущества жилого дома и придомовой территории  и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

## Требовать обеспечения допуска в помещение в заранее согласованное с  Собственником время работников Управляющей компании, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, вентиляции и кондиционирования, представителей управляющей компании, организаций обслуживающих данные системы, органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов многоквартирного дома, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

## Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Собственника или проживающих с ним лиц.

## В случае просрочки Собственником установленных платежей, применять к должнику санкции и ограничения согласно законодательства РФ и настоящему Договору.

## Контролировать и пресекать нелегитимное использование общего имущества, нанесение ему ущерба согласно решениям общих собраний собственников.

## Контролировать исполнение Собственником правил проживания в МКД. **(приложение №5)**

## Согласовывать ведение ремонта или производство изменений в МКД и в его помещениях, в случае обнаружения нарушений установленного порядка проведения работ и/или нарушений при оформлении разрешений на производство изменений в МКД и перепланировок, Управляющий обязан принять все меры (административные, судебные и т.п.) к нарушителям с целью соблюдения законодательства по вопросам ремонта, произведения изменений в МКД и перепланировок.

## Приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в случаях:

### а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;

### б) стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их локализации и устранения.

## При возникновении в квартире Собственника аварийной ситуации, сопровождающейся следующими условиями:

• наличие аварии грозит повреждением имущества других Собственников или создает для других Собственников трудности в проживании;

• для устранения аварии необходимо проведение работ непосредственно в квартире Собственника;

• нет проживающих в квартире, отсутствуют сведения о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании Собственника в момент аварии;

Управляющий вправе организовать комиссионный проход в квартиру для устранения аварии.

## Приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг, указанных в предупреждении, через 1 месяц после письменного предупреждения Собственника с предварительным (за 3 суток) письменным извещением в случаях:

### неполной оплаты коммунальных услуг и дополнительных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного Собственником с Управляющей компанией, и (или) при невыполнении условий такого соглашения. Под неполной оплатой дополнительных услуг понимается наличие задолженности по оплате одной или нескольких предоставляемых дополнительных услуг согласно перечня ;

### б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу в жилом доме;

### в) выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;

### г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

### д) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

### е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

### Предоставление услуг возобновляется в течение 2-х календарных дней с момента устранения причин.

# Обязанности и права Собственника

**Собственник обязан:**

## Обеспечивать сохранность и поддерживать занимаемое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет ремонт внутри помещения, соблюдать права и законные интересы других собственников, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

## Использовать помещение только для целей проживания в жилой части.

## Участвовать в расходах на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения, а также осуществлять плату за коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

## Возместить Управляющему расходы, связанные с исполнением им своих функций.

## Своевременно и в полном размере осуществлять платежи по оплате услуг и возмещению расходов Управляющего.

## Все платежи по дополнительному обслуживанию собственности Собственника и услугам, оказываемым ему обслуживающим персоналом УК, производить только на расчетный счет Управляющего, согласно предоставленным платежным документам. За работы и услуги, оплаченные иными способами, всю ответственность за их качество и возможные негативные последствия несёт Собственник единолично.

## При заключении данного Договора предоставить в 5-дневный срок Управляющему всю, необходимую для этого, документацию: копия свидетельства о собственности (договор на занимаемое помещение), акты и договора на установку персональных систем учета расхода воды и тепла, документы, подтверждающие право на льготы при оплате коммунальных услуг, и т.д.

## Вносить дополнительную плату на производство улучшений или ремонта общего имущества МКД, если предложение о ведении таких работ поддержало большинство собственников помещений в МКД.

## Оплачивать дополнительные услуги.

## Выполнять правила проживания и пропускного режима на территории жилого комплекса, если принятие этих правил поддержало большинство Собственников соответственно. **(Приложение №3)**

## Извещать Управляющего об изменении площади жилого (нежилого) помещения в срок не позднее 10 дней с момента изменения.

## Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, создающих угрозу жизни и безопасности граждан, а также  причинения вреда имуществу.

## Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, и иными приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

## С целью получения уведомлений от Управляющего извещать последнего об изменении места постоянной (временной) регистрации собственника помещения в многоквартирном доме в течении 20 дней с момента таких изменений.

## Извещать Управляющего об изменениях в способах осуществления контактов с ним в срок 5 дней с момента изменения. В случае если Собственник своевременно не известил об изменении и это повлекло за собой дополнительные расходы Управляющего, то Собственник обязуется компенсировать эти дополнительные расходы.

## Допускать в принадлежащую Собственнику квартиру должностных лиц Управляющего или иных предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля. В случае если допуск не обеспечен, Собственник принимает на себя всю административную и материальную ответственность за возможные последствия.

## Содержать принадлежащее Собственнику помещение с соблюдением действующих норм и правил и использовать помещение исключительно по назначению.

## С целью соблюдения прав третьих лиц, сохранения целостности общего имущества жилого дома при выполнении ремонтных, отделочных и иных работ в помещении в обязательном порядке выполнять следующие требования:

### - сантехнические, электромонтажные, общестроительные работы выполнять с привлечением только специализирующихся организаций на выполнении соответствующих работ;

### - выполнять работы по прокладке внутриквартирной разводки холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, канализации в строгом соответствии с существующим проектным решением, предоставленным ООО «УК «АристократЪ» или изготовленным по заданию Собственника проектной организацией.

### По окончании выполнения указанных видов работ уведомить об этом Управляющую компанию и обеспечить допуск работников Управляющей компании для осмотра результатов работ и осуществления контроля соблюдения Собственником существующего проектного решения при осуществлении указанных работ. По результатам данного осмотра составляется соответствующий акт, в котором осуществляется фиксация соответствия или не соответствия произведенной разводки холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, канализации существующему проектному решению, и, в случае не соответствия, выдается предписание об устранении выявленных нарушений и устанавливается срок для исполнения;

### - выполнять указанные работы  только в период с 10.00 до 19.00 часов;

### - все строительные материалы и строительный, крупногабаритный мусор хранить только в помещении; накапливаемый строительный и крупногабаритный мусор в помещении, вывозить его собственными силами или по заявке силами Управляющей компании с 01.04.2015 г.;

### - складировать строительный мусор и строительные материалы на перекрытии внутри помещения только вдоль несущих стен на полосах не более 0,8 м от стен, при этом высота штабеля  не должна превышать 40 см;

### - обеспечить чистоту и порядок в подъездах, в кабинах лифта, на лестничных площадках  и других местах общего пользования многоквартирного дома;

### - соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими приборами;

### - все подводки к санитарно-техническим приборам, а также межквартирные стояки прокладывать в местах открытого доступа (скрытая прокладка допускается при условии выполнения съемных щитов, обеспечивающих быстрый и свободный доступ к инженерным сетям для осмотра и ремонта);

### - не производить увеличение электрических нагрузок (норм потребления), предусмотренных проектом и техническими условиями эксплуатации многоквартирного дома;

### - не производить самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;

### - не изменять существующие схемы вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения, канализации;

### - не производить демонтаж, штрабление, пробивание, а также иные повреждения и изменения внешних (наружных) стен помещения;

### - не допускать сбрасывания в системы канализирования мусора и отходов производства ремонтных работ (растворы, содержащие цемент, песок, краски, другие вяжущие вещества, растворители), а также крупногабаритного, бьющегося и/или тяжелого мусора -  в мусоропровод;

### - не допускать перегрузку лифтов.

## Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета. Собственник несет ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

## При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить Управляющей компании и сделать отметку об этом в платежном документе.

## Не производить изменения (ремонт) в квартире без согласования с Управляющим, при этом согласованию подлежат следующие работы и действия:

### перепланировка и переоборудование помещений, изменение их функционального назначения, демонтаж стен и перегородок;

### установка электробытовых приборов и устройств, ведущая к увеличению потребляемой мощности сверх допустимых пределов;

### замена или установка дополнительных секций (приборов) отопления;

### установка регулирующей и запорной арматуры;

### изменение схем учета поставки коммунальных ресурсов;

### слив теплоносителя из системы и приборов отопления;

### прочие изменения, согласование которых следует из действующих норм и правил.

## Во избежание солидарной ответственности за ущерб, возникающий по вине третьих лиц, согласовать с Управляющим привлечение подрядных организаций, нанимаемых для производства работ в квартире, в том числе, передать Управляющему копии лицензий этих организаций, список работников и их паспортные данные, согласовать ход производственных работ.

## Пригласить представителя Управляющего для приемки работ по изменению (ремонту) в квартире.

## Заказать за свой счет бункер для вывоза крупногабаритного мусора при производстве изменений (ремонта) в квартире, если объем мусора превышает нормативный согласно смете расходов.

## В случае продажи квартиры, погасить все задолженности, произвести все взаиморасчеты с Управляющим, внести все дополнительные взносы, установленные решениями общего собрания.

## Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в помещении, возникновении или прекращении права собственности на помещение, права на предоставление мер социальной поддержки.

## Выполнять предписания Управляющей компании об устранении выявленных нарушений со стороны Собственника условий настоящего Договора.

## Осуществлять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

**Собственник имеет право:**

## Требовать надлежащего качества предоставляемых услуг.

## Требовать от сотрудников Управляющего внимательного рассмотрения заявок, качественного и своевременного их исполнения.

## Применять предусмотренные настоящим Договором санкции в случае отсутствия надлежащего качества предоставляемых услуг.

## Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющего.

## Вносить предложения по улучшению качества и безопасности проживания в МКД.

## **Собственнику запрещено:**

## Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей 10 кВт.

## Устанавливать без письменного разрешения Управляющей компании регулирующую и запорную арматуру.

## Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей компании.

## Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и в технический паспорт помещения.

## Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения.

## Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

## Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей и (или) перепланировку помещения без согласования с Управляющей компанией и (или) с нарушением порядка, установленного главой 4 Жилищного кодекса РФ.

## Производить наличные расчеты за любые виды услуг с персоналом Управляющей компании, за исключением пунктов и касс приема платежей.

# Дополнительные права и обязанности

## Собственник в процессе проживания и обустройства его квартиры обязан обеспечить сохранность общего имущества в МКД, чистоту и порядок в МКД и на придомовой территории, соблюдение законодательства РФ и г. Екатеринбурга.

## Собственник обязуется известить Управляющего в течение 10 дней о получении свидетельства о собственности на квартиру или внесении в него изменений и передать Управляющему копию свидетельства и последующих изменений к нему.

# Стоимость договора управления.

## Стоимость коммунальных услуг, оказываемых Собственникам, устанавливается на основании Постановления Региональной Энергетической Комиссии Свердловской области.

## Цена договора определяется как сумма платы за помещение, включающая в себя:

### плату за содержание и ремонт помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

### плату за коммунальные услуги.

### Плату за предоставляемые дополнительные услуги.

## Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а так же за оказание дополнительных услуг, устанавливается общим собранием собственников. Размер платы устанавливается в рублях на метр квадратный площади, принадлежащей Собственнику, исходя из данных о площади помещения указанных в свидетельстве о праве собственности на недвижимое имущество. Установленный размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома изменяется при принятии на ежегодном общем собрании собственников. В случае, если на общем собрании не приняли решении об установлении размера платы на следующий календарный год, применяется размер платы действовавший до момента проведения общего собрания .

## Размер взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома после принятия органом государственной власти субъекта (г.Екатеринбург) региональной программы проведения капитального ремонта и установления минимального размера взноса на капитальный ремонт, равен установленному минимальному размеру взноса. Собственники вправе на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме установить размер минимального взноса, превышающий установленный органом государственной власти субъекта.

## Размер платы за работы и услуги не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома и выполняемым (оказываемым) конкретному Собственнику устанавливаются УК.

## Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей компании не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

##  Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по договору. 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, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления в случае подачи заявления Собственником о временном отсутствии.

# Передача показаний прибора учета коммунальных ресурсов

## Показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных вне жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме, снимаются с помощью автоматизированной системы учета. Периодичность снятия показаний приборов учета не может быть чаще 1 раза в месяц и реже 1 раза в 6 месяцев. Снятие показаний приборов учета производится за период с 20 по последнее число расчетного месяца.

## Показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных внутри жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме производится Собственником (потребителем) помещения. Данные показания приборов учета Собственник обязан передавать Управляющему не позднее 25 числа расчетного месяца.

## Периодичность и порядок проведения Управляющим проверок наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и их технического состояния, достоверности предоставленных Потребителем сведений о показаниях таких приборов учета распределителей осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

# Возмещение расходов и оплата услуг Управляющего.

## Собственник возмещает расходы и оплачивает услуги Управляющего на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых Управляющим.

## Платежный документ выставляется Собственнику не позднее 30 числа текущего месяца за месяцем оказания услуг. Платежный документ размещается Управляющим в почтовом ящике Собственника, размещенном на рецепции 2 этажа многоквартирного дома.

## Оплату всех расходов и услуг в период эксплуатации Собственник производит ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг.

## Оплата услуг Управляющего производится Собственником на основании выставленных платежных документов путем:

## - внесения наличных денег и оплата по банковской карте в кассу УК,

## - безналичной оплаты через интернет-банк,

## - в филиалах банка

## -через платежный терминал, расположенный на первом этаже дома.

## Предоставление отсрочки или рассрочки оплаты коммунальных услуг (в том числе погашения задолженности по оплате коммунальных услуг), за исключением случаев, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг, осуществляется на основании соглашения, заключенного между Собственником и Управляющим.

## При приеме платы по Договору банками и платежными системами с плательщика взимается комиссионное вознаграждение. Внесение наличных денег и оплата банковскими картами в офисе УК осуществляется Собственниками без уплаты комиссии.

## Собственник вправе произвести опережающий платеж, который учитывается на его лицевом счете. Избыток средств учитывается при расчете очередного платежа.

## Сумма поступившей в счет погашения задолженности за оказанные Управляющим услуги оплаты распределяется пропорционально указанным в платежном документе видами коммунальных услуг, платой за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и другими услугами. Частичная оплата одной (нескольких) указанной в платежном документе работ (услуг) при одновременной неоплате остальных работ (услуг) невозможна.

## В случае несвоевременной оплаты оказанных Управляющим услуг, с Собственника взимается пени в размере, установленным действующим законодательством.

# Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг

## Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется в порядке и по основаниям, указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг.

## В случае невыполнения Собственником настоящего договора и отсутствия у Управляющего сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника в многоквартирном доме Собственник считается надлежащим образом извещенным о планируемом ограничении предоставления коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме).

# Осмотр общего имущества многоквартирного дома, расположенного внутри помещения Собственника.

## В соответствии с п.14 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, осмотр общего имущества многоквартирного дома, расположенного внутри жилого (нежилого) помещения, принадлежащего Собственнику производится как Собственником, так и ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья.

## Собственник обязан допускать представителей Управляющего (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, в заранее согласованное с Управляющим время:

## а) Управляющий направляет Собственнику способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для Собственника дате (датах) и времени допуска Управляющего для совершения осмотра и разъяснением последствий бездействия Собственника или его отказа в допуске Управляющего;

## б) Собственник обязан в течение 7 календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить Управляющему способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения (заказное письмо с уведомлением, телеграмма, передача письменного сообщения в офис Управляющего, звонок в диспетчерскую службу Управляющего), об удобных для Собственника дате (датах) и времени в течение последующих 10 календарных дней, когда Собственник может обеспечить допуск Управляющему в занимаемое им жилое или нежилое помещение для проведения осмотра оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД. Если Собственник не может обеспечить допуск Управляющего в занимаемое им жилое помещение по причине временного отсутствия, то он обязан сообщить Управляющему об иных возможных дате (датах) и времени допуска для проведения осмотра;

## в) при невыполнении Собственником обязанности, указанной в подпункте «б» настоящего пункта, Управляющий повторно направляет Собственнику письменное извещение в порядке, указанном в подпункте «а» настоящего пункта, а Собственник обязан в течение 7 календарных дней со дня получения такого извещения сообщить Управляющему способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения Управляющим (заказное письмо с уведомлением, телеграмма, передача письменного сообщения в офис Управляющего, звонок в диспетчерскую службу Управляющего), информацию, указанную в подпункте «б» настоящего пункта;

## г) Управляющий в согласованные с Собственником в соответствии с подпунктом «б» или «в» настоящего пункта дату и время обязан провести осмотр оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, составить акт осмотра и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт осмотра подписывается Управляющим и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта - Управляющим и двумя незаинтересованными лицами;

## д) если Собственник не ответил на повторное уведомление Управляющего либо 2 и более раза не допустил Управляющего в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные Собственником дату и время и при этом в отношении Собственника, проживающего в жилом помещении, у Управляющего отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом помещении, Управляющий составляет акт об отказе в допуске к осмотру оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД. Акт об отказе в допуске Управляющего к осмотру оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, расположенного в помещении Собственника, подписывается Управляющим и Собственником, а в случае отказа Собственником от подписания акта – Управляющим и двумя незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия Управляющего для проведения осмотра оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, причины отказа Собственника в допуске Управляющего к осмотру (если Собственник заявил Управляющей организации о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) Собственника, препятствующих Управляющему в проведении осмотра. Управляющий обязан передать 1 экземпляр акта Собственнику;

## е) Управляющий обязан в течение 10 дней после получения от Собственника, в отношении которого оставлен акт об отказе в допуске к осмотру к осмотру оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, заявления о готовности допустить Управляющего в помещение для осмотра, составить акт осмотра и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт осмотра подписывается Управляющим и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта – Управляющим и двумя незаинтересованными лицами.

## Собственник обязан по мере необходимости допускать представителей Управляющего (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

## Собственник, не обеспечивший допуск представителей Управляющего (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющим и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

# Особые условия

## Если, согласно решению общего собрания собственников помещений дома, будет избран иной способ управления или заключен договор с иной управляющей компанией, это может являться основанием для одностороннего расторжения настоящего Договора по инициативе любой из Сторон. Однако расторжение Договора возможно только с даты, когда новый управляющий заключит договора на жилищное, коммунальное и техническое обеспечение МКД с третьими лицами и произведёт все расчеты с предыдущим Управляющим.

## Управляющий в целях исполнения Договора осуществляет сбор, хранение, обработку, передачу и уничтожение персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются условиями настоящего Договора.**(Приложение №4)**

## Привлечение Управляющим для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющим самостоятельно.

**РАЗДЕЛ В. Заключительные условия**

# Ответственность

## Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и предусмотренную настоящим Договором.

## В случае оказания Управляющим Собственнику услуг ненадлежащего качества Управляющий обязан уплатить Собственнику неустойку в размере, согласно действующему законодательству.

## Уплата неустойки, предусмотренной в пункте 12.2 настоящего Договора, производится в следующем порядке:

### Собственник обязан передать Управляющему письменное обоснование применения санкций с изложением фактов отсутствия надлежащего качества и их продолжительности в течение данного календарного месяца;

### после получения письменного обоснования, Управляющий в течение 15 дней собирает комиссию (представители УК, ЭО, подрядные организации) для его рассмотрения, которая делает письменное заключение об обоснованности претензий Собственника, причинах, ответственном за нарушения и величине компенсации, в случае признания претензии обоснованной;

### в случае несогласия с решением комиссии, Собственник вправе в судебном порядке оспорить это решение.

## В случае долговременного нарушения сроков платежей Управляющий вправе отключить квартиру Собственника от инженерного обеспечения в соответствии с порядком, изложенным в законодательных и нормативных документах, и обратиться в суд с иском о погашении задолженности из средств от реализации имущества должника.

## В случае не оплаты (полностью или частично) Собственником услуг, оказанных по настоящему Договору, согласно условиям настоящего Договора, последний обязан оплатить пеню в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

## В случае причинения Собственником или лицами, проживающими совместно с ним, либо третьими лицами, посещающими квартиру Собственника вреда объектам общего пользования в МКД или имуществу других Собственников в МКД, Акт о нанесении вреда составляется представителем Управляющего с участием общественности и Собственника. Собственник возмещает причиненный вред в полном объеме. Возмещение Собственником вреда, причиненного общему имуществу МКД, производится в пользу Управляющего.

## В случае не выполнения Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний обязан возместить Управляющей компании все причиненные таким не исполнением убытки.

# Разрешение споров

## При возникновении споров в связи с исполнением настоящего Договора Стороны предпримут усилия для их разрешения путем переговоров.

## В случае невозможности достигнуть соглашения, спор рассматривается в судебном порядке.

# Срок действия Договора, порядок его изменения и расторжения

## Настоящий Договор действует с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 года.

## Стороны имеют право по взаимному соглашению расторгнуть или изменить настоящий Договор в установленном законе порядке. Досрочное расторжение Договора по инициативе Собственника или Управляющего производится с учетом требований, регламентированных главой 11 настоящего Договора.

## Действие настоящего Договора автоматически продлевается на каждый следующий календарный год, если одна из Сторон не известит другую Сторону о расторжении за 30 дней до окончания действия Договора.

# Прочие условия

## Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

# Реквизиты и подписи сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес фактического местонахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Приложение № 1 Перечень общего имуществаПриложение № 2 Сроки устранения неисправностей на общем имуществе ДомаПриложение № 3 Правила проживания и эксплуатации инженерных сетей и оборудования в ЖК «Аристократъ»Приложение № 4 Согласие на обработку персональных данныхПриложение № 5 Полномочия СМДПриложение № 6 Телефонный справочник\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Исполнитель:****ООО « УК « Аристократъ»**Адрес местонахождения: 620137, г. Екатеринбург, ул. Комвузовская. д.21, корп.Б.ИНН 6670414985, КПП 667001001р/с 407 02810816540005277 вСеверном отделении Свердловского отделения № 7003 ОАО Сбербанка России к/с 30101810500000000674 БИК 046577674ОГРН 1136670029253ОКВЭД 70.32Тел.(343) 287 51 10Директор ООО «УК «Аристократъ»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Л.А. Шаповалова/  |

 |