

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Верхняя Салда

« ____ » _____ 20 ____ г.

являясь собственником помещения (помещений) в виде квартиры № _____; комнаты № _____ в квартире № _____; нежилого помещения (нежилых помещений) _____ общей площадью _____ в многоквартирном доме по адресу _____, имеющим долю в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома в размере _____%, в дальнейшем «**Собственник**», и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства» - ООО «УК ЖКХ» в лице генерального директора Байбары Валерия Николаевича, действующего на основании Устава, в дальнейшем «**Управляющая компания**», в соответствии с решением общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома (протокол от _____ № _____) (либо в соответствии с решением конкурсной комиссии от _____ № _____ по результатам проведенного органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации), заключили договор о нижеследующем

I. Предмет договора

1.1. «**Управляющая компания**» по заданию «**Собственника**» обязуется в течение срока, установленного настоящим договором, за плату осуществлять управление многоквартирным домом, общей площадью _____ м кв, расположенным по адресу: улица _____ дом № _____ корпус № _____ (далее-дом), в том числе оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома (далее-общее имущество), своими силами и средствами или организовать предоставление указанных услуг путем заключения договоров с юридическими лицами в интересах «**Собственника**» и за его счет. Обеспечить «**Собственника**» коммунальными

услугами, перечисленными в П2.1.4 путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями от своего имени, но в интересах и за счет собственников. **«Управляющая компания»** вправе поручить выполнение работ и оказание услуг иным лицам.

1.2. В состав общего имущества МКД в соответствии со ст. 36 ЖК РФ входят все помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, а именно:

1.2.1. внутридомовые сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения до ответвлений этих сетей на квартиру;

1.2.2. система отопления за исключением отопительных приборов (радиаторы и регистры);

1.2.3. общедомовые электрические сети до ответвлений, подающих электроэнергию в квартиру;

1.2.4. газовые сети до ответвлений этих сетей на квартиру;

1.2.5. вентиляционная система полностью (за исключением дополнительно установленных гражданами вентиляционных вытяжек);

1.2.6. мусоропровод;

1.2.7. лифты, лифтовые шахты и иное, обслуживающие лифты оборудование;

1.2.8. приборы учета на дом;

1.2.9. насосы;

1.2.10. оконные и дверные заполнения в подъездах, чердаках, подвалах;

1.2.11. иное оборудование, обслуживающее более одного помещения дома;

1.2.12. межквартирные лестничные площадки;

1.2.13. лестницы;

1.2.14. коридоры;

1.2.15. технические этажи;

1.2.16. чердаки;

1.2.17. технические подвалы и технические чердаки;

1.2.18. крыши;

1.2.19. ограждающие несущие конструкции (фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные)

и несущие конструкции (окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные);

1.2.20. иные помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения дома;

1.2.21. земельный участок, на котором расположен дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

1.2.22. иное, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, имущество.

II. Обязательства сторон

2.1. **«Управляющая компания»** обязана обеспечить:

2.1.1. содержание и ремонт общего имущества дома, а также общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений, обслуживающих более одного помещения в данном доме. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется в положении № 1 к договору.

2.1.2. ведение хозяйственно-финансовых операций, в том числе и учет расходов и доходов по содержанию и ремонту дома, соответствующей технической документации на дом, составление бухгалтерской и иной отчетности.

2.1.3. проведение капитального ремонта, в пределах средств, получаемых от собственников помещений дома на капитальный ремонт общего имущества. Начисления платы за капитальный ремонт производится ежемесячно, платежи аккумулируются на счете **«Управляющей компании»** и до принятия решения собственниками о необходимости проведения капитального ремонта могут направляться на выполнение работ капитального характера в других домах при условии обязательного возврата.

Необходимость проведения капитального ремонта определяется на общем собрании собственников помещений на основании предложений **«Управляющей компании»** с указанием объемов и сроков выполнения работ.

При необходимости проведения капитального ремонта **«Управляющая компания»** выносит предложение о

проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников.

2.1.4. заключение от своего имени в интересах и за счет Собственников договоров с организациями-поставщиками на обеспечение теплоснабжения, горячего, холодного водоснабжения, электроснабжения, договоров с подрядными организациями на техническое содержание и ремонт общего имущества, вывоз твердых (жидких) бытовых отходов, крупногабаритного мусора.

2.1.5. выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу, за отдельную плату по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») в соответствии с заключенным с ним договором на выполнение таких работ;

При этом имуществом, не относящимся к общему имуществу дома, является:

- внутриквартирные разводки внутридомовых сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения от стояка, запорно-регулирующая арматура, ванны, унитазы, раковины, смесители, душевые и другие приборы;
- отопительные приборы (радиаторы, регистры «теплые полы»);
- внутриквартирные разводки газовых сетей от стояка, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, газовые нагреватели и другое газоиспользующее оборудование;
- внутриквартирные электрические сети от ответвлений, подающих электрическую энергию на квартиру, приборы и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.);
- приборы учета электрической энергии, холодной, горячей воды, отопления на одно помещение, расположенные внутри или вне помещения;
- оконные и дверные заполнения;
- балконы, лоджии, веранды и террасы, относящиеся к конкретному жилому помещению

- другое, обслуживающее помещение **«Собственника»** (одно помещение дома), имущество.

2.1.6. в момент заключения настоящего договора и по окончании срока его действия составление акта о техническом состоянии дома, прием документации, а за семь дней до расторжения (окончания срока действия) настоящего договора передачу ранее полученной от **«Собственника»** технической и иной документации, копии настоящего договора, материалов общих собраний собственников помещений данного дома, а также всю переписку **«Управляющей компании»** с третьими лицами по вопросам управления, содержания, ремонта, предоставления коммунальных услуг, денежных средств, собранных **«Управляющей компанией»** на капитальный ремонт, в размере, превышающем произведенные этой компанией расходы на проведение работ по капитальному ремонту, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления домом собственникам помещений в доме одному из собственников (если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в доме).

2.1.7. ежегодно в течение квартала после окончания отчетного периода (отчетный период не равен календарному году и соответствует 12 месяцам с момента заключения договора) предоставление **«Собственнику»** справки о выполнении настоящего договора за предыдущий период.

2.1.8. прием заявок от **«Собственника»** (нанимателя, проживающего в жилом помещении **«Собственника»**; арендатора занимающего нежилое помещение **«Собственника»**) по телефонам: в рабочее время _____, в нерабочее время тел. 2-14-94 (аварийная служба находящаяся по адресу: ул. 25 Октября, дом 2) об устранении неисправностей на общем имуществе и их выполнении. Сроки выполнения работ указаны в Приложении № 2 к настоящему договору.

«Управляющая компания» имеет право изменять сроки устранения неисправностей, при наличии непреодолимых обстоятельств, технологических причин, препятствующих устранению неисправностей, в том числе: невозможности доступа к инженерному и (или) иному оборудованию дома, конструктивным элементам, несоответствия конструктивных элементов, инженерного оборудования дома проектной документации на дом, отступления от правил устройства систем, допущенные предыдущей управляющей организацией, и другие. О таком изменении срока устранения неисправностей «Управляющая компания» обязана уведомить «Собственника».

2.1.9. начисление, сбор и учет платежей за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, выдачу расчетно-платежных документов собственнику не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным, перечисление по поручению собственника полученных от него денежных средств за жилищно-коммунальные услуги.

2.1.10. осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в том числе:

2.1.10.1. оформлять техническую, финансовую, иную документацию на общее имущество;

2.1.10.2. составлять акты весеннего и осеннего осмотра, паспорта готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях;

2.1.10.3. составлять акты в случае недопоставки жилищно-коммунальных услуг при плановых и аварийных отключениях. Перерасчете по недопоставке услуг производится в месяце, следующем за расчетным.

2.1.10.4. представлять интересы «Собственника» в отношениях с третьими лицами, связанных с достижением цели управления общим имуществом (государственными, муниципальными органами и организациями, другими юридическими лицами, физическими лицами);

2.1.10.5. рассматривать обращения, жалобы «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора занимающего нежилое помещение «Собственника») о ненадлежащем

исполнении настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

2.1.10.6. обеспечить прием документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания **«Собственника»** и проживающих в его помещении граждан;

2.1.10.7. выполнять работу по взысканию задолженности за жилое помещение и (или) коммунальные услуги собственников помещений дома (нанимателей, проживающих в жилых помещениях собственников; арендаторов, занимающих нежилые помещения собственников;

2.1.10.8. принимать меры по обеспечению защиты интересов **«Собственника»** от действий иных собственников помещений дома (в том числе, выдавать письменные уведомления в случае нарушения правил пользования жилым помещением, выполнении переустройства и (или) перепланировки без согласования в установленном порядке и др.);

2.1.10.9. своевременно информировать **«Собственника»** (нанимателя, проживающего в помещении **«Собственника»**; арендаторов занимающих нежилое помещение **«Собственника»**) об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг при производстве ремонтных работ, опрессовок и в иных случаях путем размещения соответствующего объявления на информационных стендах на подъездах либо в местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений;

2.1.10.10. обеспечить при исполнении настоящего договора соблюдение техники безопасности, противопожарных правил и норм, иных требований к выполнению работ в соответствии с действующим законодательством;

2.1.10.11. обеспечить высокую культуру при исполнении настоящего договора; по обращению **«Собственника»** (нанимателя, проживающего в жилом помещении **«Собственника»**; арендатора занимающего нежилое помещение **«Собственника»**) принимать меры воздействия к лицам, допустившим грубое обращение при оказании услуг и выполнении работ;

2.1.10.12. на основании отдельного договора и доверенности представлять интересы **«Собственника»** при формировании земельного участка;

2.1.10.13. производить начисление льгот на жилищно-коммунальные услуги. Льготы на жилищно-коммунальные услуги предоставляются в соответствии с действующим законодательством с момента обращения гражданина с заявлением, документом, подтверждающим право на получение льгот.

2.1.10.14. обеспечивать хранение документации, связанной с проведением общих собраний, а также предоставлять оригиналы или копии указанных материалов по требованию **«Собственника»** или иного уполномоченного лица;

2.1.10.15. не распространение конфиденциальной информации, касающейся **«Собственника»**, Нанимателей (в том числе не передавать ее иным организациям) без письменного разрешения **«Собственника»** помещения или наличия иного законного основания.

2.1.10.16. выполнять иные обязанности, вытекающие из предмета настоящего договора.

2.2. Обязательства **«Собственника»**:

2.2.1. при наличии необходимости (отсутствие действий предыдущей управляющей компании) совместно с другими собственниками помещений в данном доме обеспечить передачу **«Управляющей компании»** в течение 10-и дней с момента подписания настоящего договора по акту приема-передачи:

2.2.1.1. правоустанавливающие документы на земельный участок;

2.2.1.2. проектную документацию и исполнительные чертежи на дом;

2.2.1.3. акт приемки в эксплуатацию завершеного строительством объекта;

2.2.1.4. схемы внутридомовых сетей холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения, электроснабжения;

2.2.1.5. паспорт лифтового хозяйства;

2.2.1.6. технический паспорт на дом;

2.2.1.7. копию договора управления с приложениями, действовавшего до заключения настоящего договора;

2.2.1.8. копию последнего акта осмотра дома, выполненного предыдущей управляющей организацией;

2.2.1.9. копии договоров предыдущей управляющей организации с поставщиками энергоресурсов;

2.2.1.10. материалы общих собраний собственников;

2.2.1.11. копии документов о составе и стоимости произведенных ремонтов;

2.2.1.12. денежные средства в счет оплаты капитального ремонта, собранные предыдущей управляющей организацией, в размере, превышающем произведенные этой организацией расходы на проведение работ по капитальному ремонту.

2.2.2. Обеспечить оплату нанимателями жилых помещений (арендаторами нежилых помещений) услуг и работ по настоящему договору, а при отсутствии нанимателя (арендатора) возмещать расходы **«Управляющей компании»** на предоставление коммунальных услуг, содержание и ремонт таких помещений.

2.2.3. Поручить посредством подписания настоящего договора **«Управляющей компании»** от своего имени в интересах и за счет Собственника заключать договоры с поставщиками коммунальных услуг, а также договоры на содержание и ремонт общего имущества.

2.2.4. Обеспечить соблюдение правил пользования жилым помещением, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных, установленных законодательством требований, выполнение перепланировок и переустройств жилого помещения только в установленном законом порядке по согласованию с органами местного самоуправления.

2.2.5. Не допускать переоборудования расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления без письменного согласования с **«Управляющей компанией»**.

2.2.6. Не допускать установки, подключения без письменного согласования с **«Управляющей компанией»** электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой

электрической сети, дополнительных секций приборов отопления (устройство «теплых полов»), регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам демонтажа вентиляционных каналов, предусмотренных проектной документацией.

2.2.7. не возводить неразъемных укрытий санитарно-технического оборудования и трубопроводов, являющихся общим имуществом МКД, при реконструкции и отделке помещений. В противном случае **«Собственник»** несет ответственность за вред, причиненный в результате аварий третьим лицам и **«Управляющей компании»**.

2.2.8. Не допускать использования теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (производить слив воды из систем приборов отопления).

2.2.9. Обеспечить допуск в заранее согласованное с **«Управляющей компанией»** время в занимаемое помещение работников **«Управляющей компании»**, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, иного оборудования и приборов, находящихся в нем для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций (неисправностей) – в любое время. При отсутствии жильцов в помещении свыше 3 дней закрывать запорную арматуру на подводящем трубопроводе к санитарно-техническим приборам, отключать электроприборы, уведомлять **«Управляющую компанию»** о возможном доступе в случае аварийной ситуации.

2.2.10. Обеспечить незамедлительное уведомление **«Управляющей компании»** об аварийных ситуациях (неисправностях) и принятие мер к минимизации ущерба.

2.2.11. Производить текущий ремонт занимаемого помещения. К текущему ремонту, выполняемому за счет **«Собственника»**, относятся следующие работы: побелка, окраска, оклейка стен, потолков. окраска дверей, полов,

подоконников, оконных переплетов, радиаторов, а также замена оконных и дверных заполнений, ремонт инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения).

Сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, санитарно-техническое оборудование внутри помещения (унитазы, ванны, раковины, умывальники, газовые плиты, полотенцесушители с отсекающими вентилями и т.д.), электрооборудование (электрические плиты, розетки) и индивидуальные приборы учета, находящиеся в помещении **«Собственника»**, являются собственностью **«Собственника»**, который обязан осуществлять их содержание и ремонт в пределах эксплуатационной ответственности, предусмотренной законом и настоящим договором.

2.2.12. Принимать участие во всех проверках и инспекциях общего имущества, проводимых по инициативе **«Собственника»** (нанимателя, проживающего в помещении **«Собственника»**; арендатора занимаемого нежилого помещения **«Собственника»**).

2.2.13. Осуществлять контроль за выполнением обязательств **«Управляющей организацией»** в порядке, установленном разделом IV настоящего договора.

2.2.14. Совместно с другими собственниками помещений дома уполномочить решением общего собрания собственников кого-либо из собственников помещений, старшего по дому, участников домового комитета, принимать и подписывать документы от имени **«Собственника»**, касающиеся исполнения обязанностей **«Управляющей компанией»** по настоящему договору, а также определить места в подъездах для размещения объявлений и информации в целях исполнения **«Управляющей компанией»** обязательств по настоящему договору. Копию такого решения общего собрания предоставить **«Управляющей компании»**.

2.2.15. В течение одного месяца уведомлять **«Управляющую компанию»** об изменении количества граждан, проживающих в помещении **«Собственника»**, о заключении (расторжении) договора аренды (безвозмездного пользования) нежилого помещения **«Собственника»**.

2.2.16. При наличии поквартирных приборов учета ежемесячно в срок с 20 по 24 число текущего месяца в письменном виде передавать **«Управляющей компании»** показания приборов учета.

III. Права сторон

3.1. Права **«Управляющей компании»**:

3.1.1. Самостоятельно определять способ и порядок выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.2. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами либо с привлечением третьих лиц.

3.1.3. Выдавать **«Собственнику»** (нанимателю, проживающему в жилом помещении **«Собственника»**; арендатору занимающему нежилое помещение **«Собственника»**) письменное уведомление в случае обнаружения совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безаварийному функционированию общего имущества, причинения ущерба иным собственникам, в том числе, в случае выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений пунктов 2.2.6-2.2.8 настоящего договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке с **«Собственника»** (нанимателя, проживающего в жилом помещении **«Собственника»**; арендатора занимающего нежилое помещение **«Собственника»**) задолженность по оплате жилого помещения и (или) коммунальных услуг, с отнесением на ответчика расходов по оплате государственной пошлины.

3.1.5. Прекращать (ограничивать) предоставление коммунальных услуг **«Собственнику»** (нанимателю, проживающему в жилом помещении **«Собственника»**; арендатору, занимающему нежилое помещение **«Собственника»**)

- без предварительного уведомления: в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению или ликвидации аварии, при угрозе жизни и безопасности людей, а также по указанию уполномоченных государственных органов;

- с предварительным уведомлением;
- а) в случае просрочки оплаты за жилое помещение и (или) коммунальные услуги более шести месяцев,
- б) проведения планово-предупредительных ремонтов и работ по содержанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома
- в) выявления факта самовольного подключения собственника к внутридомовым инженерным системам
- г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов
- д) использование **«Собственником»** бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем
- е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает **«Собственник»**, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, а также в случае не выполнения требований пунктов 2.2.6-2.2.8 настоящего договора, до полного погашения задолженности или устранения выявленных нарушений.

3.1.6. В случае обращения юридических и (или) физических лиц с просьбой о предоставлении в пользование за плату мест общего пользования многоквартирного дома, (а также наружных стен дома) для размещения рекламы, **«Собственник»** поручает **«Управляющей компании»** заключать такие договоры от своего имени по цене существующей в Городском округе за аналогичные услуги. Доходы, полученные от использования общего имущества дома, могут быть использованы по усмотрению **«Управляющей компании»** на необходимые нужды дома, либо аккумулированы на счете для решения вопроса на общем собрании дома об их использовании.

3.1.7. Привлекать инвестиции в целях реализации программ энергосбережения, ремонта общего имущества,

утвержденных решением общего собрания собственников помещений дома.

3.1.8. В случае недостатка денежных средств для обеспечения оказания всех услуг согласно настоящего договора, перераспределять финансовые средства, поступающие в счет оплаты предоставленных услуг, в пределах общей суммы, предусмотренной финансированием по настоящему договору.

3.1.9. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

3.2. Права **«Собственника»**:

3.2.1. Контролировать выполнение обязанностей **«Управляющей компанией»** по настоящему договору в порядке, определенном разделом V настоящего договора;

3.2.2. Подавать заявки **«Управляющей компании»** об устранении неисправностей на общем имуществе, а также о выполнении работ за отдельную плату на имуществе **«Собственника»**, не относящемся к общему имуществу в соответствии с п. 2.1.5. настоящего договора.

3.2.3. Устанавливать в принадлежащем ему помещении приборы учета электрической, тепловой энергии, водопотребления, газопотребления, аттестованные в установленном порядке по согласованию с **«Управляющей компанией»**. В случае установки приборов учета оплата за соответствующие энергоресурсы будет производиться по показаниям приборов учета, согласно действующего законодательства.

3.2.4. Требовать в установленном порядке от **«Управляющей компании»** снижения платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с их ненадлежащим предоставлением в случае, если качество услуг было снижено не по вине **«Собственника»**, при условии составления акта о недопоставке услуг или оказания услуг ненадлежащего качества.

3.2.5. Определить лиц, которые от имени собственников многоквартирного дома вправе решать вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.6. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

IV. Платежи и порядок расчетов

4.1. В состав платежей по договору включаются:

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

4.1.2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.1.3. иные платежи (оплата услуг телевидения и т.д.)

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения по настоящему договору определяется на общем собрании собственников помещений в доме с учетом предложений **«Управляющей компании»** в размере не менее, обеспечивающем безопасное и безаварийное содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, устанавливается на год. До момента принятия на общем собрании собственниками решения об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения оплата производится по тарифам, утвержденным постановлением главы Верхнесалдинского городского округа, региональной энергетической комиссии Свердловской области, иными уполномоченными органами.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством. При отсутствии коллективных (общедомовых) приборов учета, размер платы определяется с учетом площади помещения и численности лиц, зарегистрированных в жилом помещении, по тарифам и нормативам потребления, утвержденным уполномоченным органом. В случае изменения тарифов **«Управляющая компания»** в одностороннем порядке вносит изменения в расчетный документ (квитанцию) и производит перерасчет с момента изменения тарифа с уведомлением **«Собственника»** в платежном документе.

4.4. **«Собственник»** уполномочивает **«Управляющую компанию»** использовать средства капитального ремонта для

выполнения работ по капитальному ремонту других жилых домов, при условии возврата заимствованных средств в срок, определяемый общими собраниями собственников данных домов, а при не принятии собственниками такого решения – органами местного самоуправления.

4.5. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи **«Собственника»** на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, **«Собственник»** обязан вернуть **«Управляющей компании»** разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле **«Собственника»** в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами.

4.6. **«Собственник»** уполномочивает **«Управляющую компанию»** принять от предыдущей управляющей организации накопленные средства на капитальный ремонт.

V. Порядок осуществления контроля и предоставления отчета «Управляющей компанией»

5.1. **«Собственник»** имеет право проверять выполнение обязательств **«Управляющей компанией»** по настоящему договору, а именно:

5.1.1. знакомиться с документацией **«Управляющей компании»**, оформленной во исполнение настоящего договора (журналами регистрации аварийных заявок на выполнение иных работ, договорами, заключенными **«Управляющей компанией»** с поставщиками энергоресурсов, с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение каких-либо работ (наряд-задание, акт приема-передачи выполненных работ и др.)

5.1.2. направлять в адрес **«Управляющей компании»** письменные претензии в случае нарушения **«Управляющей компанией»** обязательств по настоящему договору;

5.1.3. получать информацию о платежах, произведенных собственниками помещений во исполнение договоров управления настоящим многоквартирным домом.

5.2. **«Управляющая компания»** обязана оформить следующую документацию:

5.1.2. журнал регистрации заявок, в котором указывается время обращения, адрес, суть заявки, ответственный исполнитель, время выполнения, виды выполненных работ, время отключения и включения водоснабжения, отопления, электроснабжения;

5.2.2. паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;

5.2.3. акты весеннего и осеннего осмотра общего имущества;

5.2.4. на основании актов осмотров составлять:

- перечень и объем работ, необходимый для подготовки общего имущества к эксплуатации в следующий зимний период;

- перечень неисправностей и повреждений, устранение которых требует проведения капитального ремонта;

- рекомендации **«Собственникам»** (нанимателям, проживающим в помещении **«Собственников»**) о выполнении работ по содержанию, текущему ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, за свой счет.

5.3. В случаях несоблюдения сроков и (или) качества выполнения работ, оказания коммунальных услуг, возникновения неисправностей, указанных в п.п. 2.1.8. настоящего договора, **«Управляющая компания»** обязана составить об этом акт по заявке **«Собственника»** (нанимателя, жилого помещения **«Собственника»**; арендатора занимающего нежилое помещение **«Собственника»**) в срок не более 24-х часов с момента получения заявки. Выполнение заявки подтверждается записью в журнале регистрации заявок и актом выполненных работ.

5.4. **«Управляющая компания»** ежегодно по письменному требованию **«Собственника»**, предоставляет справку о выполненных работах по настоящему договору за отчетный год, начисленных и фактически полученных платежах, сумме израсходованных средств.

5.5 По решению собственников **«Управляющая компания»** предоставляет отчет на общем собрании собственников, которые принимают решение об утверждении отчета. При наличии возражений об этом указывается в решении общего собрания, в остальной части отчет утверждается.

5.6. В случае собственники не приняли решение о проведении собрания либо возражения по отчету не направлялись **«Управляющей компании»**, отчет считается принятым.

VI. Ответственность сторон

6.1. **«Собственник»** (наниматель, проживающий в жилом помещении **«Собственника»**; арендатор занимающий нежилое помещение **«Собственника»**) несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое (нежилое) помещение и (или) коммунальные услуги, обязан уплатить **«Управляющей компании»** пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

6.2. **«Собственник»** несет административную, гражданско-правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу, другим собственникам (пользователям) помещений дома, а также в случае самовольной перепланировки, переустройства жилого помещения.

6.3. **«Собственник»** несет ответственность за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения и санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение **«Собственника»**, не относящихся к общему имуществу.

6.4. Дееспособные члены семьи **«Собственника»** несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между **«Собственником»** и членами его семьи.

6.5. **«Управляющая компания»** несет ответственность перед **«Собственником»** за выполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6 Стороны не несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение)

обязательств по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, войн, террористических актов, аварий поставщиков энергоресурсов.

VII. Срок действия договора, порядок изменения, расторжения

7.1. Настоящий договор заключен на срок с _____ по _____

7.2. **«Управляющая компания»** обязана приступить к исполнению настоящего договора _____

7.3. Досрочное расторжение настоящего договора возможно по соглашению сторон в форме дополнительного соглашения, подписанного сторонами при условии принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений данного дома.

7.4. При просрочке оплаты **«Собственником»** (нанимателем, проживающим в помещении **«Собственника»**) и (или) другими собственниками (нанимателями) настоящего многоквартирного дома в сумме, превышающей стоимость услуг и работ по настоящему договору за шесть месяцев, **«Управляющая компания»** вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков от соответствующих собственников.

7.5. В случае досрочного расторжения настоящего договора **«Управляющая компания»** вправе требовать от **«Собственника»** компенсации инвестиционных затрат, понесенных **«Управляющей компанией»** с согласия **«Собственника»** и не компенсированных в период действия настоящего договора, а также компенсации упущенной выгоды.

7.6. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от исполнения обязательств.

7.9. В случае расторжения (окончания срока действия) договора с **«Управляющей компанией»** когда начатый ею капитальный ремонт не закончен, **«Управляющая компания»** передает **«Собственнику»**, уполномоченному общим собранием, либо новой управляющей организации все документы, связанные с выполнением капитального ремонта (проектно-сметную

документацию, договоры подряда, акты приема выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ, акт сверки расчетов и другую документацию) а также денежные средства, полученные от собственников помещений данного дома, собственников помещений иных многоквартирных домов, из бюджета города и не использованные на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества дома.

7.10. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

VIII. Особые условия

8.1. Во всем остальном стороны руководствуются действующим законодательством.

8.2. Изменения и дополнения условий настоящего договора оформляются дополнительным соглашением, подписанным сторонами, если иное не предусмотрено настоящим договором.

8.3. Стороны договора пришли к соглашению, что при подписании настоящего договора действительной признается клише подписи руководителя **«Управляющей компании»**, содержащее зеркальное отображение оттиска его подписи.

8.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренный настоящим договором, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему договору в случае изменения действующего законодательства или на основании решения общего собрания собственников помещений дома.

8.5. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень услуг и работ, **«Собственник»** совместно с другими собственниками помещений дома обязан в течение тридцати дней с момента такого изменения законодательства определить решением общего собрания собственников перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и цену по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ. Такое изменение условий договора оформляется дополнительным

соглашением, подписанным сторонами, решение общего собрания является приложением к дополнительному соглашению.

8.6. В случае если общим собранием собственников помещений дома принято решение об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, одновременно общим собранием определяется цена по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ.

IX. Реквизиты и подписи сторон

ООО «УК ЖКХ»

624760, г. В. Салда ул. Кирова, 2

тел/факс: (34345) 2 – 05 – 62

Р/с 40702810516150045891 в Уральском банке СБ РФ г. Екатеринбург

К/с 30101810500000000674

ИНН 6607012840

БИК 046577674

КПП 660701001

ОКВЭД 7032

ОКПО 61478460

ОГРН 1096607000159

Управляющая организация

Собственник:

Паспорт _____

выдан _____

Основание права собственности:

Собственник _____