

Договор № 10/66
управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу г. Ухта, пгт. Шудаяг, ул. Тимирязева, д.16

г. Ухта

«15» июля 2015 г.

Граждане – Собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении № 1-а к настоящему Договору), *Собственники жилых помещений* или их уполномоченные лица, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм (согласно списку, приведенному в Приложении 1-б к настоящему Договору), а также *Собственники нежилых помещений* (согласно списку, приведенному в Приложении 1-в к настоящему Договору), именуемые все вместе *Заказчики (Собственники)*, *Собственники помещений*, с одной стороны, и ООО «Ухтинская управляющая компания», в лице директора Сапожникова Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем *Управляющая организация*, с другой стороны, именуемые все вместе в дальнейшем *Стороны*, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключён на основании решения конкурсной комиссии (протокол рассмотрения заявок от 14.07.2015г. № б/н) по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Ухта, пгт Шудаяг, ул. Тимирязева, д.16.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех **Заказчиков** в многоквартирном доме и определены конкурсной документацией открытого конкурса по отбору **Управляющей организации** для управления многоквартирным домом «Конкурс Шудаяг, ул. Совхозная, 7, 36, 37, ул. Тимирязева, 16_15.07.2015г.», проведенного МУ «УЖКХ» администрации МОГО «Ухта».

Исходя из этого, каждый экземпляр настоящего Договора подписывается уполномоченным лицом от **Управляющей организации** с одной стороны и всеми **Заказчиками** с другой стороны.

Экземпляры Договора управления хранятся:

- первый экземпляр Договора на управление многоквартирным домом – в **Управляющей организации**. По заявлению любого иного **Заказчика** ему выдаётся заверенная копия Договора управления.
- второй экземпляр Договора на управление хранится у председателя Совета Дома.

1.3. Целью настоящего Договора является:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан
- надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- обеспечение реализации принятых *собственниками помещений* решений по использованию общего имущества в многоквартирном доме;

- предоставление коммунальных услуг, в том числе (ненужное зачеркнуть):

~~а) холодное водоснабжение;~~

~~б) горячее водоснабжение;~~

~~в) водоотведение;~~

~~г) электроснабжение;~~

~~д) газоснабжение;~~

~~е) отопление (теплоснабжение);~~

1.4. Управляющая организация получает техническую и иную документацию, связанную с управлением домом в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416 (раздел V).

1.5. *Наймодатели* действуют по настоящему договору в интересах соответствующих граждан – *Нанимателей* и членов их семей. Отношения, связанные с надлежащим исполнением *Нанимателями*, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются

нормами ЖК РФ, договорами социального найма, найма жилого помещения, «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, а также положениями настоящего Договора, которые доводятся до сведения *Нанимателей* в порядке, установленном настоящим Договором.

1.6. При выполнении условий настоящего Договора **Стороны** руководствуются действующим жилищным законодательством РФ, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления МОГО «Ухта».

1.7. Термины и словосочетания, используемые в целях настоящего Договора, приведены в Приложении № 5 к настоящему Договору.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору **Управляющая организация** по заданию **Заказчиков** в течение установленного настоящим Договором срока за плату обязуется осуществлять выполнение работ и оказание услуг по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном жилом доме, расположенным по адресу: г. Ухта, пгт. Шудаяг, ул. Тимирязева, д.16 (далее – Многоквартирный дом, Дом), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома, по состоянию на дату проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, приведены в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.3. Состав и объем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также периодичность и сроки их выполнения определены конкурсной документацией и приведены в Приложении №3 к настоящему Договору.

3. Обязанности сторон

3.1. Стороны договора обязаны:

3.1.1. Исполнять обязанности, исходящие из норм жилищного законодательства и изданных в его исполнение правовых актов и из положений настоящего Договора.

3.1.2. Соблюдать права и законные интересы **Сторон** настоящего Договора.

3.2. Заказчики обязаны:

3.2.1. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника помещений.

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

3.2.3. Своевременно и полностью вносить **Управляющей организации** плату за содержание и ремонт помещения соразмерно площади жилого (нежилого) помещения.

3.2.4. Обеспечить доступ в занимаемые помещения специалистов организаций, имеющих право проведения плановых работ на системах газоснабжения, водоснабжения, канализации и отопления для проведения работ, осмотра инженерного оборудования, приборов учета, а также контроля их эксплуатации в согласованные с заказчиками сроки, а при осмотре общего имущества – в сроки, указанные в сообщении **Управляющей организации**, размещенном на доске объявлений в подъездах Дома.

Для ликвидации аварий доступ в помещение обеспечивается в любое время.

3.2.5. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу, без согласования этих работ с **Управляющей организацией**;

б) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

в) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества *заказчиков* в многоквартирном доме, загрязнению придомовой территории, а в случае, если это может привести к убыткам **Управляющей организации**, то и к порче жилых и нежилых помеще-

ний;

г) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

д) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество.

3.2.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, а также элементов общего имущества немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях **Управляющей организации**.

3.2.7. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ и органами местного самоуправления.

3.2.8. При принятии решений о передаче отдельных объектов Общего имущества в пользование третьим лицам согласовать с **Управляющей организацией** порядок ее участия в решении вопросов пользования Общим имуществом путем подписания с ней соответствующего соглашения в порядке, установленном Общим собранием собственников.

3.2.9. Заказчики (собственники помещений) после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта МКД обязаны принять и реализовать решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта дома и утвердить размер взноса на капитальный ремонт.

3.2.10. Заказчики (собственники помещений) в многоквартирном доме не позднее, чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в п. 3.4.15 (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме и утвердить:

- перечень работ по капитальному ремонту;
- смету расходов на капитальный ремонт;
- сроки проведения капитального ремонта;
- источники финансирования капитального ремонта.

3.3. Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений обязаны:

3.3.1. Привлекать представителей **Управляющей организации** для проведения обследований и проверок состояния Многоквартирного дома и придомовой территории. При рассмотрении жалоб и заявлений *нанимателей* и членов их семей на качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.3.2. Для взыскания просроченной задолженности *пользователей* помещениями в Многоквартирном доме по оплате за услуги и работы, которые составляют предмет настоящего Договора, по запросу **Управляющей организации** предоставлять сведения о количестве и составе граждан-пользователей помещениями в период образования задолженности.

3.4. Управляющая организация обязана:

3.4.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению Многоквартирным домом по настоящему Договору с даты, установленной настоящим Договором и осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов, с наибольшей выгодой и в интересах **Заказчиков**.

3.4.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечню, приведенному в Приложении № 3, к настоящему Договору в установленных в них сроки и с указанной в них периодичностью, а также определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту Общего имущества в течение срока действия настоящего Договора.

3.4.3. Проводить необходимые проверки и обследования многоквартирного дома, с целью определения состояния общего имущества многоквартирного дома, а также участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по на-

стоящему Договору.

3.4.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы **Заказчиков и нанимателей**, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.4.5. Представлять отчеты и подписывать акты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном частью 8 настоящего Договора.

3.4.6. По требованию **Заказчиков** производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.4.7. Предоставлять **Заказчику** или уполномоченным Представителям Собственников по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества в пределах настоящего договора управления.

Обеспечить доступ неограниченного круга лиц к указанной информации в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731.

3.4.8. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации *заказчиком*. Недостаток и дефект считается выявленным, если он зафиксирован актом, составленным в установленном порядке.

3.4.9. Обеспечить *заказчика* информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания этой информации на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома.

3.4.10. Уведомлять об условиях настоящего договора **Заказчиков**, приобретающих права владения на помещения в доме, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора управления, а также разъяснять указанным лицам отдельные условия Договора. Заключить данный Договор с новыми **Заказчиками**.

3.4.11. Вести техническую и иную, связанную с управлением домом, документацию в соответствии с «*Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме...*», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г №491 и своевременно вносить в неё изменения. При отсутствии технического паспорта на дом или иной техдокументации – изготовить её за счёт средств **Заказчиков**.

3.4.12. Передать в порядке, установленном «*Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом*», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г №416, техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, предусмотренные п.3.4.11 настоящего Договора, за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, либо ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из *собственников*, указанному в решении общего собрания *собственников* о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой *собственник* не указан МУ «УЖКХ».

Документация передается по акту приёма-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

3.4.13. Для проведения взаимных расчетов между **Заказчиками** и **Управляющей организацией** в случае расторжения Договора управления, **Сторонами** на день прекращения действия Договора оформляется Акт, отражающий фактически выполненные объемы и качество услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным *заказчиками* Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору.

3.4.14. Управляющая организация в течение 5 месяцев после утверждения и опубликования региональной программы капитального ремонта многоквартирного дома, выступает организатором общих собраний собственников помещений (по инициативе собственников или органа местного самоуправления) по вопросам проведения капитального ремонта в данном многоквартирном доме, в соответствии с указанной региональной программой капитального ремонта, в целях проведения общего собрания собственников помещений по утверждению вопросов по выбору способа формирования фонда капитально-

го ремонта дома и утверждению минимального размера взноса на капитальный ремонт (или взноса на капитальный ремонт в большем размере, чем установленный минимальный размер взноса).

3.4.15. Не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, управляющая организация, либо региональный оператор (в случае, если собственники в многоквартирном доме формируют фонд капремонта на счете регионального оператора) представляет собственникам предложения о сроке начала капремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

3.4.16. Незамедлительно принимать меры по локализации и ликвидации аварий на общем имуществе Многоквартирного дома (с последующим предъявлением затрат виновной стороне), в сроки, которые не могут превышать сроки исполнения работ с момента обнаружения аварии, указанные в Приложении № 6 к настоящему Договору.

3.4.17. Обеспечить реализацию принятых *Собственниками помещений* решений по использованию общего имущества *Собственников помещений* в Многоквартирном доме в соответствии с предложениями *Собственников помещений* в Многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

3.4.18. Производить осмотры Многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений в нем, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и в установленные сроки.

3.4.19. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве или перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.4.20. **Управляющая организация** взаимодействуют с *заказчиками* по вопросам настоящего Договора через уполномоченных лиц, если таковые определены решением общего собрания.

3.4.21. **Управляющая организация** выполняет работу в соответствии с нормами, установленными ЖК РФ, по проведению технического обеспечения проведения общих собраний собственников помещений, инициируемых *Собственником(-ами) помещений* (тиражирование уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений и бюллетеней голосования, вручение документов собственникам помещений, сбор бюллетеней голосования, а также, составление протоколов общих собраний, уведомление в установленном общим собранием порядке всех *Собственников* о принятых решениях).

4. Права сторон

4.1. Заказчики имеют право:

4.1.1. Требовать надлежащего исполнения **Управляющей организацией** ее обязанностей по настоящему Договору как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов, а также действующих правовых актов в части не противоречащей ЖК РФ.

4.1.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с «*Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения...*», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г № 491 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.

4.1.3. При причинении имуществу **Заказчиков** или *пользователей* помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от **Управляющей организации** составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

4.1.4. Требовать в установленном порядке от **Управляющей организации** возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения **Управляющей организацией** своих обязанностей по настоящему Договору.

Заказчики и *наниматели* не вправе требовать изменения размера платы, 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.

4.1.5. Привлекать **Управляющую организацию** к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего Договора, только по отдельному договору, заключаемому с **Управляющей организацией** в указанных целях.

4.1.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с частью 8 настоящего Договора.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Требовать надлежащего исполнения **Заказчиками** своих обязанностей по настоящему Договору, как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм жилищного законодательства РФ.

4.2.2. Требовать от *пользователей* помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности *пользователей* помещений.

4.2.3. При нарушении **Заказчиками** и *нанимателями* по настоящему Договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений, установленных настоящим Договором, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном п.14 ст.155 ЖК РФ.

4.2.4. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

4.2.5. Давать предложения *Собственникам помещений*:

- о проведении работ по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома;

- о вариантах использования общего имущества многоквартирного дома;

- иные предложения, направленные на достижение целей, определенных пунктом 1.3. настоящего Договора.

4.2.6. В установленном порядке взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и /или неполной оплатой.

4.2.7. **Управляющая организация** вправе выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений (далее - Угроза), о чем **Управляющая организация** обязана предварительно проинформировать *Собственников помещений*. Уведомление *Собственников* осуществляется, путем вывешивания уведомления в каждом подъезде, а собственников - юридических лиц – направлением уведомления почтовой связью, курьером.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

Вопрос восстановления затраченных на устранение Угрозы средств решается **Управляющей организацией** либо за счет виновника возникновения Угрозы. При невозможности выявления виновника, либо при недостатке средств для выполнения работ **Управляющая организация** решает вопрос восстановления затраченных средств по решению общего собрания собственников помещений МКД.

5. Порядок расчетов

5.1. Порядок определения цены договора

5.1.1. Цена Договора управления определяется в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет Договора и которые предоставляет **Управляющая организация** по настоящему Договору.

5.1.2. Стоимость работ, услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту многоквартирного дома определяется и составляет – 581 498,55руб., в т.ч.:

- стоимость услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества, включая стоимость услуг по управлению многоквартирным домом – 581 498,55 руб.;

- стоимость работ по капитальному ремонту - руб.

на период действия Договора, как суммарная стоимость работ, услуг, выполняемых ежемесячно в течение указанного периода, и может быть изменена в течение периода выполнения таких работ, услуг толь-

ко при принятии **Заказчиками** решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту Многоквартирного дома.

5.1.3. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества *собственников помещений* в многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 настоящему Договору устанавливается по результатам открытого конкурса, проведенного МУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства» администрации МОГО «Ухта» в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации – протокол № б/н от "14" июля 2015г.

5.1.4. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, формирующих цену Договора управления, может корректироваться в соответствии с порядком перерасчета такой стоимости, установленным настоящим Договором и действующим законодательством.

5.1.5. Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые *собственниками и нанимателями* по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организациями, вносится *собственниками и нанимателями* в такие организации в установленном в заключенными между ними договорами порядке.

5.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений, и ее размеры

5.2.1. Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого **Заказчика** пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности *Собственников* таких помещений на Общее имущество.

5.2.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном п. 5.2.1 настоящего Договора, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

5.2.3. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.2.4. **Управляющая организация** самостоятельно или через уполномоченного агента осуществляет начисление и сбор платежей с собственников и нанимателей.

5.2.5. Форма платежного документа устанавливается **Управляющей организацией**.

5.2.6. Ставка платы за жилое помещение для **Заказчиков** составляет 23,22 руб./м² в месяц.

5.2.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, перерасчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для **Заказчиков** и *нанимателей* определяется в порядке, установленном Постановлениями Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491 «Об утверждении ... 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».

5.3. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений

5.3.1. Внесение платы за содержание и ремонт помещений осуществляется **Заказчиками** (далее – *плательщики*) соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим Договором, **Управляющей организации** на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих *плательщиков*.

5.3.2. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается – до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.3.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится *плательщиками* на основании платежных документов, представленных **Управляющей организацией** не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

5.3.4. **Стороны** обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

5.4. Порядок оплаты иных услуг, работ Управляющей организации.

5.4.1. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет *Собственников помещений* на основании дополнительного Соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения общего собрания *Собственников помещений* в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учетом предложений Управляющей организации, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность Управляющей организации:

6.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.1.2. Если Управляющая организация не вела техническую документацию или вела ее с нарушениями, то она обязана устранить данные нарушения за свой счет в порядке, установленном «*Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом*», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г №416.

6.1.3. Обеспечение исполнения обязательств Управляющей организацией:

6.1.3.1. Способ и размер обеспечения исполнения Управляющей организацией обязательств

6.1.3.2. Обеспечение исполнения обязательств по уплате Управляющей организацией Заказчикам средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу Заказчиков. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

В случае реализации обеспечения полностью или в части, Управляющая организация гарантирует возобновление обеспечения до установленного настоящим Договором размера не более чем в 30-дневный срок.

6.2. Ответственность Заказчиков:

6.2.1. В случае неисполнения Заказчиками обязанностей по решению вопросов проведения текущего и капитального ремонта, и /или неисполнения Заказчиками обязанностей по оплате таких работ Управляющей организации, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Заказчиками и пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.2.2. В случае несвоевременного и/или не полного внесения платы за жилое помещение обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

6.3. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора

6.3.1. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу,

Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей **Управляющей организации**, **Собственника**, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00) с момента сообщения **Собственником** или **пользователем** помещением(ями) о нарушении представитель **Управляющей организации** не прибыл для проверки факта нарушения составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.3.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения (условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу **Собственника** и (или) пользователя(лей) помещением(ями) в этом доме), его причины и последствия описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.3.4. Акт составляется в присутствии **Собственника помещения(ний)** и (или) пользователя(лей) помещением(ями). При отсутствии **Собственника** и пользователя(лей) помещением(ями) в доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку **Собственнику**, а при его отсутствии – пользователю(лям) его помещением(ями). Подготовка бланков акта осуществляется **Управляющей организацией**. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении **Сторонами** условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между **Сторонами** по спорным вопросам.

7.2. В случае если споры и разногласия **Сторон** не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Порядок осуществления контроля

8.1. Список лиц, уполномоченных **Заказчиками** для контроля за осуществлением **Управляющей организацией** обязанностей по настоящему Договору (далее – *уполномоченные лица либо Совет Дома*), с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий доводятся до сведения **Управляющей организации** и **Заказчиков**. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения **Управляющей организации** представлением протокола Общего собрания **Собственников** в срок не позднее 10 дней с даты принятия такого решения.

8.2. **Управляющая организация** по окончании каждого месяца в срок до 20 -го числа месяца, следующего за отчетным, обязана предоставить Совету дома, а в случае его неизбрания – уполномоченному лицу, подписанный акт выполненных работ (на бумажном носителе и в электронном виде), услуг за прошедший отчетный месяц, а также (по требованию уполномоченного лица либо Совета Дома) представить отчет о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям **Заказчиков**, и **пользователей помещений** за отчетный месяц. Работы, услуги, поименованные **Управляющей организацией** в указанном акте, считаются выполненными и оказанными при условии подписания таких актов уполномоченными лицами или председателем Совета Дома и **Управляющей организацией**. Если акт уполномоченным лицом (лицами) не подписывается в течении 20 рабочих дней с момента его получения от **Управляющей организации**, либо не возвращается **Управляющей организации** с мотивированным отказом в подписании, то работы, услуги считаются принятыми в полном объеме. Если **Управляющая организация** не предоставила (с задержкой более 15 дней) в указанный срок акт выполненных работ, работы будут считаться не выполненными.

8.3. Подписанные в установленном п. 8.2. настоящего Договора порядке акты оказанных услуг, выполненных работ являются основанием для подписания соответствующих актов между **Управляющей организацией** и **Наймодателями** и **Собственниками нежилых помещений** в установленных настоящим Договором и договорами, указанными в п. 10.4. настоящего Договора, случаях расчетов между ними на основании актов выполненных работ.

Указанные в настоящем пункте акты подписываются в срок не позднее 3-х рабочих дней после подписания акта, указанного в п. 8.2. настоящего Договора.

8.4. Управляющая организация в срок не позднее 1 месяца после истечения срока действия Договора Управления следующего за отчётным представляет **Заказчикам (собственникам помещений)** ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора. Отчет также должен быть размещен для ознакомления в помещении управляющей организации.

В отчете указываются:

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренных Приложениями № 3 к настоящему договору;
- наличие должников в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления **Собственникам** отчета о выполнении Договора, меры принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;
- о количестве предложений, заявлений и жалоб **Собственников и пользователей** помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки;
- сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

8.5. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц **Управляющей организации** не позднее 3 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ; сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в том числе диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии **Управляющей организации**, часах приема **Заказчиков и нанимателей** руководителями и специалистами **Управляющей организации**, иных документов, связанных с выполнением обязательств по Договору управления;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. 6.3. настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию **Управляющей организации** на обращения **Собственника** с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) **Управляющей организации**;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность **Управляющей организации**.

9. Условия изменения и расторжения Договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным Соглашением.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению **Сторон**, а также по другим основаниям, предусмотренным ЖК РФ и ГК РФ.

9.3. Заказчики на основании решения общего собрания **Собственников** помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях:

- по истечении периода действия Договора в случае, если до истечения указанного периода

общим собранием *Собственников* помещений принято решение о выборе способа управления этим Домом,

- при существенном нарушении Договора со стороны *Управляющей организации*.

9.4. При расторжении настоящего Договора по основаниям в нем предусмотренным, а также по окончании срока его действия *Управляющая организация* в 5-дневный срок производит сверку расчетов по настоящему Договору. Акт сверки подписывается *Сторонами* Договора управления. Сумма превышения платежей, полученных *Управляющей организацией* от *Заказчиков* и *пользователей* помещений в счет оплаты ими услуг, работ *Управляющей организации* по настоящему Договору, над стоимостью выполненных *Управляющей организацией* работ и оказанных услуг по настоящему Договору до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно *Заказчикам* и *пользователям* помещений или по решению *Заказчиков* перечисляется *Управляющей организацией* лицам, уполномоченным управлять Многоквартирным домом. Недополученные от плательщиков средства перечисляются *Управляющей организации* в установленном порядке.

9.5. В случае прекращения у *Заказчика* права собственности или иного вещного права на помещения в Многоквартирном доме, данный Договор в отношении указанного *Заказчика* считается расторгнутым после завершения взаимных расчетов, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в Многоквартирном доме.

9.6. Расторжение Договора не является для *Заказчиков* и нанимателей основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных *Управляющей организацией* затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.7. Договор считается исполненным после выполнения *Сторонами* взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между *Управляющей организацией* и *Заказчиками*.

10. Срок действия Договора и порядок подписания настоящего договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключенным) со дня его подписания *Сторонами* и действует в течение 1 года с даты, с которой *Управляющая организация* приступила к его исполнению.

Срок действия договора управления продлевается на каждые три месяца при наличии оснований, согласно ч.15 ст.41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (Постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006г. №75 (далее ПП РФ №75)), и в случае, если к дате окончания действия договора управления не избрана новая управляющая организация из-за отсутствия заявок на участие в конкурсе или недопуска претендентов к участию в конкурсе.

10.2. Настоящий Договор подписывается *Управляющей организацией* и направляется ею для подписания *Заказчиками* в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса РФ и разделом 9 ПП РФ № 75, не позднее 20 дней с даты утверждения протокола конкурса.

Собственники помещений (Заказчики) подписывают Приложение № 1 к настоящему Договору, что является подписанием всего Договора управления. Подписанное *собственниками* Приложение № 1 к настоящему Договору, хранится у *Управляющей организации* и в копии передается в МУ «УЖКХ». *Собственники помещений*, уклоняющиеся от подписания договора, могут быть на основании ст. 445 ГК РФ понуждены судом по требованию *Управляющей организации* к его подписанию.

Настоящий Договор считается подписанным со Стороны *Заказчиков*, если его подписали *Заказчики*, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в данном многоквартирном доме.

Момент подписания настоящего Договора *Собственниками* отслеживается *Управляющей организацией*.

Управляющая организация приступает к исполнению своих обязанностей по управлению *Многоквартирным домом* по настоящему Договору с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Договор был подписан.

В трёхдневный срок после исполнения условия подписания настоящего Договора, *Управляющая организация* информирует *Собственников* о дате вступления настоящего Договора в силу, дате начала управления *Многоквартирным домом*, *размере платы за жилищно-коммунальные услуги* путём размещения соответствующей информации в подъездах *Многоквартирного дома*, а *наймодателей* и *Собственников* нежилых помещений – путём направления им соответствующего письменного

уведомления. Официальное уведомление *Управляющей организации* о дате вступления настоящего Договора в силу и дате начала управления *Многоквартирным домом* является неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.3. Настоящий Договор составлен на 27 листах в количестве 2х экземпляров по одному экземпляру для каждой из *Сторон*.

Любой из *Заказчиков* или *пользователей помещений* вправе получить копию или заверенную копию настоящего Договора.

10.4. Между *Управляющей организацией* и каждым из *Заказчиков – Наймодателей и Собственников нежилых помещений* оформляется двухсторонний договор на выполнение работ, оказание услуг во исполнение Договора управления, определяющий объем обязательств по настоящему Договору соответственно *Управляющей организации* и каждого *Заказчика*, подписывающего указанный в настоящем разделе Договор.

11 Форс-мажор

11.1. Любая *Сторона*, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью *Сторон* Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от *Сторон* обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов *Стороны* Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у *Стороны* Договора необходимых денежных средств; банкротство *Стороны* Договора.

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

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

11.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы *Управляющая организация* осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества *Заказчиков*, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет *плательщикам* счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

12. Прочие условия

12.1. Все Приложения к настоящему Договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленным настоящим Договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего Договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим Договором.

12.2. Условия настоящего Договора распространяются на *Заказчиков*, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими договоров, указанных в п.10.4 настоящего договора.

12.3. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1а - Список Собственников жилых помещений.

Приложение № 1б – Список Собственников жилых помещений – *Наймодателей*.

Приложение № 1в - Список *Собственников нежилых помещений*.

Приложение № 2 - Акт о составе и состоянии общего имущества помещений в многоквартирном доме, являющимся объектом конкурса.

Приложение № 3 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 4 - Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 5 - Термины и словосочетания, используемые в целях настоящего Договора.

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО «Ухтинская управляющая компания»
почт. адрес: 169300 РК г. Ухта,
пр-т. А.И. Зерюнова, д.18, помещение 1.001
тел/факс 8 (8216) 72-45-25, 72-45-00
адрес эл. почты: directing company@mail.ru
р/с 40702810007290000563
к/с 30101810000000000785
БИК 048717785
в ФАКБ «Северный Народный банк»

Заказчики:

Сведения о Заказчиках, их подписи (подписи их полномочных представителей) представлены в приложениях № 1а, б, в к настоящему Договору.



**Предельные сроки
устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном
доме**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы	
1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
5) Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
8) Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в Многоквартирных домах	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы	
9) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
10) Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11) Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
12) Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 суток
13) Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования:	
а) в зимнее время	Не более 1 суток
б) в летнее время	Не более 3 суток
14) Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
15) Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
16) Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
17) Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
18) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
19) Неисправности лифта	Не более 1 суток
20) Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более 1 суток
21) Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав Многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровью граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
22) Трещины и неисправности в печах, очагах, дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызвать отравление граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	Не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)

Директор ООО «Ухтинская управляющая компания»
/А.А. Сапожников

Утверждено конкурсной документацией
конкурса «Конкурс Шудаяг, ул. Совхозная, 7
36, 37, ул. Тимирязева, 16_15.07.2015г.»



Термины и словосочетания, используемые в целях настоящего Договора

Арендаторы – лица, пользующиеся нежилыми помещениями по договору аренды (безвозмездного пользования);

Арендодатели – собственники нежилых помещений, переданных в аренду (или безвозмездное пользование) иным лицам;

Наймодатели – Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм;

Наниматели – граждане, получившие по договору социального найма, найма жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нём на условиях, установленных Жилищным кодексом РФ;

Гражданин – собственник – гражданин которому принадлежит на праве собственности жилое помещение и которым он и члены его семьи пользуются по прямому назначению;

Собственники нежилых помещений – в целях настоящего Договора:

- собственник нежилого помещения, не переданного в хозяйственное ведение или оперативное управление;

- МУП, ГУП, МУ, ГУ, казенное предприятие, которому помещения принадлежат на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

Собственники помещений – собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

Пользователи помещений – *Граждане – собственники жилых помещений и члены их семей, Наниматели жилых помещений и члены их семей, Собственники нежилых помещений и арендаторы*, пользующиеся нежилыми помещениями;

Потребители услуг – *Собственники*, пользующиеся жилыми помещениями и являющиеся стороной договора управления и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, арендаторы, пользующиеся услугами *Управляющей организации* по управлению, содержанию и ремонту общего имущества *Дома*.

Плательщики – физические и юридические лица – *Потребители услуг*, в т.ч. лица, которым *Собственником* поручено осуществлять расчёты по оплате жилого помещения.

Жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан;

Нежилое помещение – изолированное помещение, которое: является недвижимым имуществом, не предназначено и непригодно для постоянного проживания граждан и не входит в состав общего имущества в многоквартирном доме;

Управление многоквартирным домом – обеспечение:

- благоприятных и безопасных условий проживания граждан,
- надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме,
- решения вопросов пользования общим имуществом,
- предоставления коммунальных услуг;

Управляющая организация – юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), управляющее многоквартирным домом на основании договора управления;

Соглашения об изменении условий договора – подписываемые в порядке, установленном Договором, Соглашения, отражающие изменения в условия Договора, подлежащие ежегодному пересмотру на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;

Плата за содержание и ремонт помещений – плата за содержание и ремонт жилых помещений, осуществляемая *Наймодателями (если жилое помещение не передано в пользование нанимателю) и пользователями помещений* и плата за содержание и ремонт общего имущества, осуществляемая *Собственниками нежилых помещений (если нежилое помещение не сдано в аренду)*;

Общее собрание собственников – общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в порядке, установленном ЖК РФ;

Общее имущество – в состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

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

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;

Содержание общего имущества – в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый *собственниками помещений и Управляющей организацией*, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан,

б) освещение помещений общего пользования,

в) обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования,

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

д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме,

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности,

ж) 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,

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества многоквартирного дома, 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;

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования);