

Удостоверение № 5 к Протоколу
общего собрания № 1 от
18.04.2016г.

Договор № Р 37А
управления многоквартирным домом

г. Екатеринбург

«18» июля 2016 года

ООО «1 Управляющая Компания» в лице директора Абутковой Ирины Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны, и собственники помещений жилого многоквартирного дома, находящегося по адресу г. Екатеринбург, ул. Рощинская, дом № 37А, общей площадью (площадь жилых и нежилых помещений) 8 886,80 кв.м. (по реестру, являющемуся Приложением №1 к настоящему Договору), совместно именуемые в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений по адресу: г. Екатеринбург, ул. Рощинская, д. 37А, согласованных с Управляющей организацией, и является сделкой с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме.

1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 года №25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ» и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.3. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через десять дней со дня его подписания.

1.4. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. При этом запрещается передача персональных данных третьим лицам без согласия собственника.

1.5. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют Управляющей организации возможность взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке.

1.6. Информация об Управляющей организации, контактных телефонах, режиме работы и другая, приведена на официальном сайте Управляющей организации www.1ук-ект.рф

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Рощинская, д. 37А (далее – многоквартирный дом) в течение срока действия Договора, за плату обязуется:

2.1.1. Осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом.

2.1.2. Оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном за счет собственников.

2.1.3. Обеспечить предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего (при наличии центрального водоснабжения) водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 3 в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, включая:

2.3.1. Услуги по управлению многоквартирным домом;

2.3.2. Услуги, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательства;

2.3.3. Дополнительные работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома утверждается отдельно с учетом предложений Управляющей организации, исходя из технического состояния конструктивных элементов и наличия денежных средств и/или целевого финансирования.

2.4. Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества, Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. По заданию Собственников Управляющая организация принимает на себя обязательства:

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме в пределах финансирования, предусмотренного настоящим Договором, в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего Договора. В случае недостатка денежных средств для обеспечения оказания всех услуг по настоящему Договору Управляющая организация имеет право перераспределять финансовые средства, поступающие в счет оплаты предоставленных услуг, в пределах общей суммы, предусмотренной финансированием по настоящему Договору.

3.1.2. Обеспечивать коммунальными услугами собственника помещений, а также членов семьи собственника в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

3.1.3. Проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.4. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, и прочие услуги) собственников.

3.1.5. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственников.

3.1.6. Вносить предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение.

3.1.7. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.1.9. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.1.10. Представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение второго квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.11. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние и содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ 13.08.2006 г. №491 и перечнем заказанных услуг собственниками.

3.1.12. Осуществлять по заявлению собственников содействие в вводе в эксплуатацию индивидуальных (общеквартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в соответствии с действующим законодательством.

3.1.13. Осуществлять работы по текущему ремонту на основании решения общего собрания собственников помещений.

3.1.14. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.15. Обеспечить учет денежных средств, полученных от собственников в качестве платы, и осуществлять их использование исключительно по целевому назначению. Проведение аварийно-восстановительных работ общего имущества многоквартирного дома возможно без проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, когда проведением таких работ обеспечивается предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, угрозы причинения более значительных убытков для собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.16. В интересах собственников заключать договоры на предоставление коммунальных услуг: холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, энергоснабжение, теплоснабжения.

3.1.17. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

- организация начисления платы за жилищно-коммунальные услуги (с учетом имеющихся у собственника льгот) и приема платежей;

- ведение учета доходов и расходов на содержание общего имущества дома;

- планирование и организация работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом фактической оплаты собственниками за ремонт жилья;
- ведение в установленном порядке всей документации, связанной с управлением, содержанием и ремонтом многоквартирного дома;
- предоставление по требованию собственника информации о ценах на жилищно - коммунальные услуги, о выполнении договорных обязательств;
- осуществление контроля по учету граждан, зарегистрированных в жилых помещениях многоквартирного дома и т.д. в соответствии с ч.2 п.4 Постановления Правительства РФ №416 от 15.05.2013г.

3.1.18. Информирование в письменной форме собственников на стендах, в средствах массовой информации, на сайте Управляющей организации об изменении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

3.1.19. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты собственником за жилищно-коммунальные услуги, предпринимать к нему меры по погашению задолженности в соответствии с действующим законодательством вплоть до прекращения оказания услуг.

3.1.20. При расторжении настоящего Договора передать на многоквартирный дом имеющуюся техническую документацию и иные документы (в том числе оформленные в период договорных отношений), связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома собственнику, либо уполномоченному представителю.

3.1.21. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.2.4. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.5. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.

3.2.6. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением №3 настоящего Договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.2.7. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему Договору.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в следующем порядке:

1) Управляющая организация в письменной форме направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть приостановлено без предварительного введения ограничения (ввиду отсутствия технической возможности введения ограничения). Предупреждение (уведомление) доводится до сведения потребителя путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения);

2) В связи с отсутствием технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом "б" п. 119 Правил ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления и холодного водоснабжения - с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку, или направления по почте заказным письмом (с описью вложения), или направления потребителю телеграммы.

Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если Управляющая организация не приняла решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

3.2.10. При существенном нарушении собственниками обязательств по внесению платы за содержание и ремонт помещения, Управляющая организация вправе уменьшить объем выполняемых услуг в части работ по текущему ремонту общего имущества на сумму недополученных денежных средств.

3.2.11. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления собственника.

3.2.12. В заранее согласованное с собственником время осуществлять проверку правильности снятия собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.13. Требовать от собственника полного возмещения убытков, возникших по вине собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных законодательством РФ норм, стандартов и условий настоящего Договора.

4.1.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору в соответствии с п. 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ 13.08.06 г. № 491 путем:

а) получения от Управляющей организации отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и настоящим Договором;

б) мониторинга раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731;

в) направления в Управляющую организацию заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме

г) участия в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

4.1.3. Производить сверку расчетов по жилищно-коммунальным платежам.

4.1.4. Своевременно получать информацию о ценах и порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг, а также иную информацию, связанную с управлением и содержанием многоквартирного дома.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору.

4.2.2. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт помещений.

4.2.3. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.4. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.

4.2.5. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов **в период с 23 по 25 число текущего месяца** и передавать их Управляющей организации или уполномоченному представителю **не позднее 26 числа каждого расчётного месяца**.

4.2.6. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия контрольных показаний приборов учета.

4.2.7. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.8. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.9. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

4.2.10. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.2.11. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

4.2.12. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети

электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей (1,5 кВт).

4.2.13. Соблюдать права и законные интересы других собственников (соседей), не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтных работ с 21.00 до 8.00 часов.

4.2.14. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое собственником, а также обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.

4.2.15. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб, причиненный вследствие невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в п. 4.2.10 настоящего Договора.

4.2.16. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.17. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

4.2.18. Возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ пропорционально своей доле на выполнение необходимых аварийно-восстановительных работ в части общего имущества многоквартирного дома и когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.

4.2.19. Извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более пяти дней.

Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении и подать сведения о характеристике осуществляемой деятельности в нежилом помещении.

4.2.20. Уведомлять Управляющую организацию в десятидневный срок об отчуждении помещения.

4.2.21. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

4.2.22. Предварительно согласовывать с Управляющей организацией заключение договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.2.23. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

4.2.24. Проводить общие собрания собственников в случае получения от Управляющей организации предложения о необходимости его проведения.

4.2.25. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц и/или совет многоквартирного дома для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору.

4.2.26. Принимать решения на общем собрании собственников в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Управляющей организации по вопросам:

- проведения работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, не предусмотренных Приложением № 3 к настоящему Договору, расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- порядка возмещения расходов Управляющей организации, произведенных сверх суммы расходов, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору;
- утверждения тарифа на содержание и техническое обслуживание на очередной календарный год.

4.2.27. Соблюдать следующие требования:

1) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок учета потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещения собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

2) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

3) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

4.2.28. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10 дней с даты заключения настоящего Договора.

5. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы

5.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса РФ и ст. ст. 37,39 Жилищного кодекса РФ.

5.2. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома, жилого помещения, которую собственники обязаны оплатить Управляющей организации за весь период действия настоящего Договора.

Плата за услуги и работы по управлению и содержанию общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении №3 к настоящему Договору.

5.3. В цену Договора не включаются целевые средства, полученные Управляющей организацией от собственников и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества или принятии общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ (или на выполнение непредвиденных работ).

5.4. Изменение размера платы в части «Цена договора» настоящего Договора не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5.5. Плата за жилищно-коммунальные услуги, за содержание и ремонт помещения в соответствии со ст. 155 Жилищного кодекса РФ вносится собственниками **ежемесячно до 10 (Десятого) числа месяца**, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется с законодательством РФ и нормативно - правовыми актами города Екатеринбурга, Свердловской области.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном действующим законодательством, и объемов потребленных собственником коммунальных ресурсов. В случае изменения тарифов новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5.8. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения согласно решению общего собрания не может быть меньше следующих величин:

1) размера платы текущего года, увеличенного на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги на месяц, предшествующий месяцу, в котором проводится голосование, с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в установленном действующим законодательством порядке;

2) размера платы за содержание и ремонт на очередной год, установленного органом местного самоуправления.

Собственники вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт.

5.10. Управляющая организация вправе предложить собственникам иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств с учетом индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения будет недостаточно для проведения необходимых работ по содержанию и техническому обслуживанию. Необходимость установления иного размера платы подтверждается сметой расходов Управляющей организации. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий календарный год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.11. Уменьшение стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией, Управляющей организацией не производится. Под экономией понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг. Экономия аккумулируется на лицевом счете многоквартирного дома и расходуется по решению общего собрания собственников на работы по текущему ремонту.

5.12. Объем потребленных собственником коммунальных ресурсов определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ в зависимости от наличия или отсутствия коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета.

5.13. Плата за работы и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения и за коммунальные услуги вносится собственниками/нанимателями жилых помещений на расчетный счет Управляющей организации в

установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией, и в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежных документах с использованием услуг расчетно-кассового центра, через кредитные или иные уполномоченные организации.

5.14. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за отдельные виды коммунальных услуг, в частности за отопление.

Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации.

6. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

6.1. Органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников, к компетенции которого относятся вопросы, предусмотренные ст. 44 Жилищного кодекса РФ.

6.2. Собственники обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений многоквартирного дома. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

6.3. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан в письменной форме сообщить собственникам помещений в данном доме и управляющей организации о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

6.4. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

7. Ответственность Сторон

7.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника устанавливается следующим образом: в состав общего имущества включаются инженерные сети на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – до места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки к канализационному стояку; на системе электроснабжения – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения (квартиры); на системе газоснабжения – до отсекающей арматуры (вентиля на отводе от стояка). Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.

7.3. В случае просрочки внесения оплаты по Договору Управляющая организация взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по Договору по каждому помещению отдельно. Собственник/наниматель/арендатор обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

7.4. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

7.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- 1) противоправных действий (бездействий) собственников/нанимателей/арендаторов и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- 2) использования собственниками/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- 3) не выполнения собственниками/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- 4) аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- 5) пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.

7.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

7.7. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента начала ее управления указанным домом.

7.8. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем имуществе многоквартирного дома в нарушение требований Жилищного кодекса РФ.

7.9. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку в не предназначенных для этого местах на придомовой территории.

8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, и иные, не зависящие 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.

8.2. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного его имуществу, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, если этот вред был причинен вследствие действий обстоятельств непреодолимой силы.

9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием собственников.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в случае:

9.2.1. В случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

9.2.2. При существенном нарушении Договора со стороны собственников и пользователей помещений;

9.2.3. При наступлении обстоятельств, не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора.

9.3. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе собственников по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позднее чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

Расторжение договора по причине изменения собственниками способа управления многоквартирным домом возможно только при условии, что задолженность собственников по оплате работ и услуг по настоящему договору составляет не более 5% от суммы, подлежащей уплате Управляющей организации всеми собственниками помещений за последний полный календарный месяц.

9.4. Собственники на основании решения общего собрания, вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, если Управляющая организация не выполняет условий Договора, при этом такой отказ допускается только при доказанности существенного нарушения Договора со стороны Управляющей организации. При этом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за три месяца до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

9.5. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.5.1. В судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после погашения сторонами имеющихся между ними задолженностей;

9.5.2. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица;

9.5.3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

9.6. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса РФ Управляющая организация вправе потребовать от собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией до момента расторжения настоящего Договора в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору. Расторжение Договора собственниками возможно после возмещения Управляющей организации расходов, понесенных ею в связи с выполнением за счет собственных средств работ по ремонту (реконструкции) многоквартирного дома. При этом обязательства собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

9.7. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

Под расходами в этом случае понимаются:

- стоимость не оплаченных собственниками оказанных Управляющей организацией услуг, понесенных затрат и выполненных работ;
- стоимость потребленных коммунальных услуг.

9.8. Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства РФ, могут быть изменены по предложению Управляющей организации без проведения общего собрания собственников.

10. Срок и порядок подписания Договора

10.1. Срок действия настоящего Договора 5 лет.

10.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими Сторонами.

10.4. Если за 2 месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны собственников, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

10.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

10.6. Условия настоящего Договора распространяются на собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

11. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору

11.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственниками, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется собственниками в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- 1) получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- 2) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ путем подписания Акта выполненных работ;
- 3) участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- 4) участие в составлении актов о нарушении условий Договора;
- 5) инициирования общего собрания собственников.

11.2. Управляющая организация ежегодно в течение второго квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на входах в подъезды дома и размещается на сайте Управляющей организации.

11.3. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

12. Прочие условия

12.1. Претензии (жалобы) в рамках настоящего Договора могут быть предъявлены собственником в течение срока, установленного действующим законодательством, от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы.

12.2. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

12.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

13. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору.

13.1. Экземпляр Договора, составленный как для собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, составлен на 10 листах (без учета Приложений), скреплен печатью Управляющей организации, подписью руководителя Управляющей организации и подписями собственников (по реестру). Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. С текстом Договора собственник может самостоятельно ознакомиться на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

13.2. Данный Договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.


13.3. Приложения к настоящему Договору:

1. Приложение №1. Реестр собственников помещений многоквартирного дома, подписавших настоящий Договор.
2. Приложение № 2. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.
3. Приложение № 3. Перечень и стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

14. Подписи, адреса и реквизиты сторон:

Собственник	Управляющая организация
Реестр прилагается	<p>ООО «1 Управляющая Компания» Юридический адрес: 620023 г. Екатеринбург, ул. Рощинская, 37 оф. 4 Почтовый адрес: 620023 г. Екатеринбург, ул. Рощинская, 37 оф. 4 ИНН 6679057470 КПП 667901001 ОГРН 1146679026515 Расчетный Счет № 40702810762160016031 в ПАО КБ «Уральский банк реконструкции и развития» к/с 30101810900000000795 БИК банка 044525174 Тел/факс: 317-60-31 Сайт: www.1ук-ектг.рф</p> <p>Директор _____ И.А. Абуткова</p> 

**РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА №37А ПО УЛ.
РОЩИНСКОЙ В г. ЕКАТЕРИНБУРГЕ, ПОДПИСАВШИХ ДОГОВОР**

№ п/п	ФИО Собственника, паспортные данные	№ помещения в МКД	Общая площадь помещения, находящегося в собственности (размер доли)	Реквизиты правоустанавливающего/ правоподтверждающего документа	Контактный номер телефона	Подпись
1	ООО «ВИЗИОН» ОГРН 1126685023915	Нежилое встроено - пристроен ное (паркинг)	6031,9	Справка о выплате паевого взноса б/н от 01.05.2016г.	-	

**Состав и техническое состояние
общего имущества многоквартирного дома**

Адрес многоквартирного дома: город Екатеринбург улица Рощинская дом 37А		
Серия, тип постройки: индивидуальный 2.587		
Год постройки: 2015		
Этажность: 7		
Количество квартир: 85		
Количество нежилых помещений: 1		
Общая площадь многоквартирного дома: 9 597,0		
Общая площадь жилых помещений: 2 854,9		
Общая площадь нежилых помещений: 6 031,9		
Степень износа по данным государственного технического учета (в %): 0		
Год последнего комплексного капитального ремонта:-		
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: -		
Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0000000:851		
Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Площадь (м2)	710,2
Лестницы	Количество лестничных маршей (шт.)	
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт (шт.)	1
Техническое описание конструктивных элементов	Фундамент	Железобетонные монолитные сваи с железобетонным монолитным ростверком
	Стены наружные	Железобетонные монолитные с утеплителем, t=40-42 см, газозолобетонные блоки с утеплителем, t=36-37, окрашены по штукатурке
	Стены внутренние	Железобетонные монолитные, t=25-30 см.
	Перегородки	Гипсовые пазогребневого типа, t=8 см
	Материал кровли	Мягкая рулонная

Приложение №3 к

Договору № Р37А

управления

многоквартирным домом

от 18.07. 2016г.

Перечень и стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Ул.Рощинская, 37а

Содержание жилья, в т.ч.:	Руб. в год/кв.м.	Руб. в мес./кв.м.
Уборка придомовой территории	32,76	2,73
Вывоз ТБО, Крупногаб. Мусора, снега и проч.санитарное обслуживание	19,56	1,63
Обслуживание систем тепло, газо снабжения	98,88	8,24
Уборка подъездов	39,74	3,31
Содержание и ТО внутридомовых инженерных коммуникаций, систем, конструктивных элементов	58,56	4,88
Обслуживание лифтов	31,80	2,65
Обслуживание пожарной сигнализации, вентиляции, дымоудаления	20,64	1,72
Текущий ремонт, в т.ч.	36,00	3,00
Управленческие и административные расходы УК	43,20	3,60
Расчетно-информационное обслуживание	14,88	1,24
ИТОГО	396,02	33,00