

**Договор управления № Т2-73/Б
многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:
г. Екатеринбург, улица Блюхера, дом 73**

г. Екатеринбург

«15» января 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Фонд Радомир» в лице Генерального директора Переславцева А.В., действующего на основании Устава и лицензии № 066000036 от 01.04.2015 г., именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственники жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, улица Блюхера, дом 73, именуемые в дальнейшем «Собственники» (полностью перечисленные в Приложении №1); именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

В настоящем договоре используются следующие термины:

Собственники жилых помещений - субъекты гражданского права, право собственности которых на жилые помещения в многоквартирном доме зарегистрированы в установленном порядке.

Собственники нежилых помещений - субъекты гражданского права, право собственности которых на нежилые помещения в многоквартирном доме зарегистрированы в установленном порядке.

Пользователи жилых помещений - наниматели жилых помещений и члены их семей.

Пользователи нежилых помещений – юридические и физические лица, пользующиеся нежилыми помещениями многоквартирного дома на основании договоров аренды или по иным законным основаниям.

Общая площадь дома - состоит из суммы площади всех частей многоквартирного дома, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. (Ст.15 ЖК РФ).

Совет многоквартирного дома – некоммерческое объединение собственников помещений в многоквартирном доме, выбранных решением общего собрания, действующий в целях обеспечения прав и законных интересов граждан. Совет МКД может осуществлять общественный жилищный контроль, взаимодействие с управляющей организацией по вопросам управления, а также в рамках полномочий, предоставленных собственниками.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества, которое обслуживается в соответствии с настоящим договором, указан в Приложении №2 к настоящему договору.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу многоквартирного дома) – это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;

- разводка канализации от первого стыкового соединения, другое оборудование, расположенное на этом участке;

- отопительные приборы, если на стояках отопления имеются отсекающие отопительные приборы вентили, разводки от отопительных приборов до данных вентиляй;

- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;

- разводка газовых сетей от запорной арматуры, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в помещении, расположенные как внутри, так и за пределами помещения;

- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);

- иное имущество, обслуживающее только одно помещение.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника) - доля, определяемая отношением общей площади помещения Собственника к общей площади помещений многоквартирного дома.

Общая площадь помещения - сумма площадей всех частей жилого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения нужд Собственника, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, газ, отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю состояния, поддержания в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и иного общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с перечнем работ, установленном в Приложении №3 к настоящему договору.

Услуги по управлению – услуги Управляющей организации, обеспечивающие благоприятные и безопасные условия проживания и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений.

1. Предмет договора.

1.1. Предметом настоящего договора является деятельность Управляющей организации по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечению сохранности, надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования, оказанию коммунальных услуг (далее – услуги), решению иных вопросов пользования общим имуществом многоквартирного дома Собственниками жилых помещений (далее – Собственники), избравшими форму управления многоквартирным домом (далее – МКД) посредством управляющей организации.

1.2. Собственники поручают, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги, а также выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. Блюхера, дом 73, от своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором, и иные договоры в интересах Собственников, а также осуществлять иную деятельность, согласованную с Советом МКД, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного жилого дома от «15» января 2022 г. Собственники жилых помещений обязаны подписать настоящий Договор в течение 2-х недель со дня проведения общего собрания, на котором был избран способ управления многоквартирным домом – Управляющей организацией. Условия настоящего договора являются обязательными для Собственников, не подписавших настоящий договор.

1.4. Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющей организацией на основании лицензии на ее осуществление, выданной Управлением государственной жилищной инспекции Свердловской области № 36 от 01.04.2015 г.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Обеспечить, путем обслуживания внутренних инженерных сетей в отношении коммунальных услуг, которые предоставляются на основании прямых договоров с собственниками помещений, а также в отношении остальных услуг путем заключения договоров с поставщиками коммунальных ресурсов, предоставление Собственникам и Пользователям жилых и нежилых помещений коммунальных услуг надлежащего качества, включающих:

- холодное водоснабжение – бесперебойная круглосуточная¹ подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

- горячее водоснабжение – бесперебойная круглосуточная¹ подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам, с температурой: не менее +60 ° С – для открытых систем теплоснабжения, не менее +50° С – для закрытых систем теплоснабжения, и не более +75° С – для любых систем теплоснабжения;

- водоотведение – бесперебойно круглосуточно¹ в течение года;

- отопление – бесперебойно круглосуточно¹ в течение отопительного сезона с обеспечением температуры в жилых помещениях не ниже +18 ° С (в угловых комнатах – не ниже +20° С) и температуры наружного воздуха не ниже расчетной по проекту;

- электроснабжение - бесперебойное круглосуточное¹ электроснабжение с напряжением согласно ГОСТ 29322-92 при условии соблюдения качества электроэнергии поставщиком;

- газоснабжение – бесперебойное круглосуточное¹, соответствующее по свойствам и давлению действующим стандартам и обязательным требованиям;

- обращение с твердыми коммунальными отходами - организация сбора и обеспечение своевременного вывоза твердых коммунальных отходов из мест (площадок) накопления.

Качество работ и услуг определяется в договорах между Управляющей организацией и поставщиками коммунальных ресурсов и должно соответствовать требованиям ГОСТов, СНиПов и СанПиНов.

2.1.2. В объеме собранных и переданных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством (Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, СНиПами, другими нормативными правовыми актами в сфере эксплуатации жилищного фонда).

2.1.3. Обеспечить выполнение работ по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, по заявке Собственника (Пользователя), за отдельную плату, при наличии технической возможности, на основании отдельного договора с Собственником (Пользователем).

Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится в соответствии с Положением об оказании платных услуг населению Управляющей организации.

2.1.4. В течение 30 дней с момента заключения настоящего Договора совместно с председателем Совета МКД составить акт технического осмотра многоквартирного дома.

После составления акта осмотра и получении всей технической документации Управляющая организация, при необходимости, самостоятельно проводит работу по получению и актуализации технического паспорта МКД.

2.1.5. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственников (Пользователей) и принимать соответствующие меры в установленные законом сроки.

2.1.6. Организовать начисление и учет всех платежей, предусмотренных настоящим Договором, а также перечисление денежных средств Собственников (Пользователей) поставщикам коммунальных ресурсов и иным лицам.

2.1.7. Обеспечивать проведение перерасчётов в случае частичного или полного невыполнения работ (неоказания услуг), предусмотренных настоящим договором или выполнения работ (предоставления услуг) ненадлежащего качества, в течение месяца, следующего за расчётным.

2.1.8. Обеспечивать проведение перерасчётов и корректировок платы за коммунальные услуги на основании показаний общедомовых приборов учёта тепловой энергии, воды и электроэнергии в сроки в порядке, установленные Постановлением Правительства от 06.05.2011 г. РФ № 354 «О порядке оказания коммунальных услуг гражданам».

2.1.9. Производить начисление платы Собственникам нежилых помещений за выполненные работы (предоставленные услуги), а также за техническое обслуживание многоквартирного дома не ниже размера платы для собственников жилых помещений.

2.1.10. Проводить претензионно-исковую работу с должниками, в том числе использовать все методы воздействия, допустимые законодательством РФ (направление претензий, ограничение коммунальных услуг, «обзвон», взыскание задолженности в судебном порядке и иные, не запрещенные законом способы).

2.1.11. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением многоквартирным домом.

¹ За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварий и аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

2.1.12. Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей организации полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.13. Своевременно информировать Собственников (Пользователей) жилых помещений об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг путем размещения соответствующих объявлений в местах, определенных общим собранием Собственников для размещения объявлений, размещения на официальном сайте управляющей организации.

2.1.14. Ежегодно, до конца первого квартала, представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.

2.1.15. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников (Пользователей), связанные с исполнением настоящего Договора, согласно действующего законодательства. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб с размещением ее в легкодоступных местах.

2.1.16. Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом.

2.1.17. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома, связанные с предметом настоящего договора.

2.1.18. Акт о приемке оказанных услуг, выполненных работ составляется Управляющей организацией в двух экземплярах. Один экземпляр двухстороннего акта передается уполномоченному лицу, подписавшему акт.

2.2. Собственники (Пользователи) обязуются:

2.2.1. Своевременно производить платежи по настоящему договору.

2.2.2. Использовать занимаемые помещения по назначению.

2.2.3. Содержать занимаемые помещения, санитарно-техническое и иное инженерное оборудование в исправном состоянии.

2.2.4. Производить оплату услуг (работ) Управляющей организации в порядке, размере и сроки, установленные настоящим договором.

2.2.5. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения работ и совершения иных действий, создающих повышенный шум, вибрацию, появление запахов, нарушающих нормальные условия проживания других Собственников (Пользователей);

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жителей многоквартирного дома в ночное время, (с 22-00 до 08-00 по местному времени в соответствии с Законом Свердловской области №52-ОЗ от 14.06.2005 г.);

- другие требования законодательства.

2.2.6. Все работы, связанные с переустройством и (или) перепланировкой помещения, производить в установленном законом порядке. О произведенном переустройстве и (или) перепланировке уведомлять Управляющую организацию в течение одного месяца с момента произведённого переустройства и (или) перепланировки помещения, с предоставлением копий подтверждающих документов.

2.2.7. Не производить переустройства электрических, газовых сетей, сетей горячего и холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления, расположенных внутри помещения, без письменного согласования с Управляющей организацией.

2.2.8. Собственник не имеет права без письменного согласования с Управляющей организацией:

- производить переоборудование инженерных сетей;

- подключать к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (в случае необходимости – подъезда многоквартирного дома) бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей:

а) для жилого помещения (квартиры) – более 3 кВт для квартир с газоснабжением, более 7 кВт – для квартир, оснащенных электроплитами;

б) для нежилого помещения – указанной поставщиком электрической энергии,
Предельно допустимая мощность электроприборов, одновременно включенных в помещении Собственника, не должна превышать параметров, предусмотренных СП 31-110-03.

- устанавливать, заменять отопительные батареи и приборы, устанавливать, подключать и использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;

- устанавливать, подключать регулирующую и запорную арматуру;
- нарушать имеющиеся схемы подачи и учёта услуг;
- использовать теплоноситель системы отопления не по его прямому назначению.

2.2.9. Обеспечить доступ в помещение сотрудников Управляющей организации, сотрудников подрядных компаний Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора и членов Совета дома для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического, иного оборудования и приборов, находящихся в помещении (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, в заранее определенное Управляющей организацией время, а в случае аварии – в любое время без предупреждения.

2.2.10. Не допускать загромождения санитарно-технического и иного инженерного оборудования.

Не вводить при реконструкции и отделке помещения неразборных и (или) неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно-регулирующую арматуру, относящуюся к общему имуществу дома. При нарушении этой обязанности Собственник (Пользователь) обязан по первому требованию Управляющей организации демонтировать все неразборные и (или) неразъемные конструкции в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем имуществе дома. Собственник (Пользователь) несет бремя расходов по демонтажу всех неразборных и (или) неразъемных конструкций, а также ответственность за ущерб, причиненный Управляющей организацией и третьим лицам в результате аварий (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги, вызванные аварией).

2.2.11. В случае обнаружения аварийных ситуаций и (или) неисправностей, немедленно уведомить об этом Управляющую организацию и (или) соответствующую аварийную службу, а также принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.12. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую организацию об изменении:

- статуса помещения;
- прав на помещение и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего договора, с предоставлением подтверждающих документов.

2.2.13. В случае предстоящего длительного (более 3 суток) отсутствия Собственника (Пользователя) в помещении, отключить приборы, оборудование и закрыть запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей организации данные контактного лица, которое в отсутствие Собственника (Пользователя) обеспечит доступ в помещение при возникновении аварийной ситуации.

2.2.14. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания.

2.2.15. Поддерживать чистоту в прилегающей к МКД территории в соответствии с «Правилами благоустройства, обеспечения чистоты и порядка на территории МО Город Екатеринбург».

2.2.16. Складировать крупногабаритный мусор и отходы производственной деятельности только на специально оборудованной площадке.

2.2.17. Уполномочить решением общего собрания к МКД конкретное лицо (председателя Совета дома) принимать и подписывать документы, касающиеся исполнения обязанностей Управляющей организации по настоящему Договору, определить место для размещения объявлений и информации, а также помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала Управляющей организации и предоставить Управляющей организации копию решения Совета дома (как представителя Собственников/Пользователей) по указанным вопросам.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему договору, выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц. При выполнении работ третьими лицами Управляющая организация самостоятельно отвечает перед Собственниками за качество работ.

3.1.2. Прекращать и (или) ограничивать предоставление Собственникам (Пользователям) жилых помещений коммунальных услуг:

а) при наличии у Собственника (Пользователя) жилого помещения задолженности по оплате одной или нескольких услуг, превышающей 2 месячных размера платы² - в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг;

б) без предварительного уведомления – в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением за 10 дней:

- при проведении планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

- при нарушении пунктов 2.2.6-2.2.8 настоящего договора²;

- при получении соответствующего предписания уполномоченного государственного или муниципального органа²;

- при неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем, угрожающих аварией или создающих угрозу жизни и безопасности граждан² за техническое состояние которых отвечает Собственник.

3.1.3. Выдавать Собственнику (Пользователю) на руки, направлять почтой или передавать через проживающих рядом других Собственников письменные уведомления (требования, предписания и т.д.) в случае выявления действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и (или) Управляющей организации, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.6 - 2.2.8 настоящего договора, а также наличия задолженностей по платежам, предусмотренным настоящим договором.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность Собственника (Пользователя) по оплате услуг по настоящему договору, в том числе штрафных и иных санкций, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством, а также судебных издержек.

3.1.6. Инвестировать по согласованию с Советом МКД собственные средства в общее имущество многоквартирного дома, а также привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему договору, с последующим возмещением привлеченных средств Собственниками.

3.1.7. Вскрывать помещение Собственника в случае аварийной ситуации, устранение которой требует доступа в помещение Собственника, при условии, что Собственник либо Пользователь отсутствует в помещении более трех дней, а также отсутствует контактное лицо, которое может предоставить доступ в помещение Собственника, либо у Управляющей организации отсутствует информация об этом контактном лице. При этом после вскрытия помещения Собственника составляется соответствующий акт с участием представителей после вскрытия помещения Собственника составляется соответствующий акт с участием представителей правопорядка и не менее двух жителей дома, а вход в помещение Собственника опечатывается и закрывается на замок.

3.1.8. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

3.1.9. Вводить ограничения потребления и(или) приостановление оказания коммунальных услуг в случае неоплаты Собственником платежей по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.10. Выдавать предписания о прекращении использования Собственником электробытовых приборов, мощность которых в отдельности или суммарно превышает 8 кВт/час.

3.1.11. Созывать (инициировать) и проводить мероприятия по организации и проведению общих собраний Собственников. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.12. Требовать от инициатора общего собрания Собственников копии решений и протокола общего собрания Собственников в срок не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания.

3.1.13. Обрабатывать персональные данные Собственников в соответствии требованиями, предусмотренными законодательством РФ.

3.1.14. Определять количество фактически проживающих граждан (при несоответствии с количеством официально зарегистрированных):

а) на основании заявления собственника, но не менее количества официально зарегистрированных лиц (за исключением периодов временного отсутствия);

² Подключение к соответствующим сетям производится за счет средств «Собственника» после устранения выявленных нарушений в полном объеме.

- б) на основании данных, установленных компетентными органами или судом;
- в) иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.15. Заключать от своего имени в интересах Собственников помещений при согласовании с советом МКД договоры на предоставление общедомового имущества в пользование физическим и юридическим лицам в том числе, но не исключительно, договоры аренды: подвальных помещений; помещений относящихся к общедомовому имуществу; крыши и фасада Многоквартирного дома; договоры использования части земельного участка; договоры на установку и эксплуатацию телекоммуникационного оборудования (точек коллективного доступа); договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров, и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях.

3.1.16. Вносить изменения в перечни услуг и работ по содержанию общедомового имущества и предоставлению коммунальных услуг, изменять размер платы за жилищно-коммунальные услуги и работы в отсутствие решения Общего собрания в случаях, предусмотренных федеральным законодательством. Управляющая организация уведомляет Собственников о внесении таких изменений в установленном настоящим Договором порядке.

3.1.17. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего договора и действующего законодательства.

3.2. Собственники (Пользователи) имеют право:

3.2.1. Выполнять самостоятельно или с привлечением третьих лиц работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей организацией.

3.2.3. Подавать письменно или по телефону заявки на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) в доме, а также на выполнение за отдельную плату работ, не предусмотренных настоящим договором.

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

3.2.5. Направлять Управляющей организации письменные претензии в случае нарушения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего договора и действующего законодательства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена договора для Собственников жилых помещений определяется как сумма платы за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), платы за коммунальные услуги.

4.2. За пользование жилым помещением многоквартирного дома, принадлежащим органу местного самоуправления (субъекту Федерации, государству), сдаваемому Пользователю по договору социального найма, оплату производят Пользователь. При этом оплата по договору включает в себя плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения и плату за коммунальные услуги. Плата за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома вносится не Пользователем, а органом местного самоуправления (субъектом Федерации, государством). Внесенная Пользователем плата за наем жилого помещения поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный бюджетный фонд наймодателю – собственнику жилого помещения.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по настоящему договору, если иное не устанавливается решением общего собрания Собственников, принимается равным размеру платы за содержание и ремонт общего имущества, установленному органом местного самоуправления для соответствующей (такой же) категории многоквартирных домов в тот же период времени, если такое решение органа местного самоуправления существует. При отсутствии решения органа местного самоуправления о размере платы за содержание и ремонт общего имущества, размеры платежей устанавливаются решением

общего собрания Собственников. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение, обращение с ТКО. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

4.5. Порядок оплаты Собственником/Пользователем жилищных и коммунальных услуг определен действующим законодательством.

5. Контроль за деятельностью Управляющей организации. Предоставление отчета.

5.1. Собственники, в рамках, предусмотренных действующим законодательством, имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательств Управляющей организацией по настоящему договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей организации, оформленной во исполнение настоящего договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей организацией с поставщиками коммунальных ресурсов, подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и дате ознакомления.

- в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору направлять в адрес Управляющей организации письменные претензии и требовать принятия мер по ним.

5.2. Управляющая организация обязана в срок до 01 апреля года, следующего за отчётным, довести до сведения Собственников отчет о выполнении договора управления за прошедший год путем его размещения в государственной информационной системе ГИС ЖКХ.

6. Ответственность сторон.

6.1. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору 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 первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, 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.

6.2. Собственник (Пользователь) несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим Собственникам и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки, переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения иных принятых на себя обязательств по настоящему договору.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-технического оборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за ненадлежащее исполнение условий договора по управлению, содержанию, текущему ремонту, а также некачественное оказание коммунальных услуг, недопоставке коммунальных ресурсов.

6.5. Управляющая организация несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийных бедствий, войны, чрезвычайного положения, действий уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) стороны настоящего договора, препятствующих выполнению обязательств по настоящему договору.

6.7. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника (нанимателя) жилого помещения лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы по договору (а в случае заключения настоящего договора с собственником нежилого помещения – при установлении Управляющей организацией несоответствия фактического количества работников их заявленному числу), Управляющая организация после соответствующей проверки и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки. Расчётным периодом при определении размера убытков является последняя дата уведомления Управляющей организации Собственником об изменении числа лиц, проживающих в жилом помещении и (или) работающих в нежилом помещении.

6.8. Споры по настоящему договору между Управляющей организацией и физическими лицами рассматриваются в судах общей юрисдикции по месту нахождения Управляющей организации, а споры между Управляющей организацией и юридическими лицами (индивидуальными предпринимателями) – в Арбитражном суде Свердловской области.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с «15» января 2022 года действует по «15» января 2027 года.

7.2. Досрочное расторжение настоящего договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении договора на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, а также в случаях, установленных законом.

7.3. В случае изменения действующего законодательства, в том числе, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, настоящий договор подлежит изменению в соответствующей части.

7.4. Настоящий договор прекращает свое действие между Управляющей организацией и отдельным Собственником при отчуждении им помещения с момента государственной регистрации права собственности на помещение за другим лицом.

7.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8. Особые условия.

8.1. В случае принятия решения общим Собранием Собственников МКД или изменения действующего законодательства, перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены договора.

8.2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего Собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему договору, а также цену договора с учетом подобных изменений. Необходимые изменения оформляются дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 341-68-04, единый телефон для приема заявок 217-00-47.

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем договоре (п. 8.3), новая информация указывается в месте, определенном согласно договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Управляющей организации и Собственников жилых помещений.

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложениями к нему являются:

1. Приложение №1 – Список (перечень) собственников помещений многоквартирного дома (с указанием Ф.И.О. собственника, сведений о помещении, принадлежащем на праве собственности; сведений о юридическом лице, индивидуальном предпринимателе).

Приложение №2 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №3 – Перечень работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

9. Реквизиты и подписи сторон.

«Собственники»:

Реквизиты и подписи Собственников жилых и нежилых помещений находятся в Приложении №1 к настоящему Договору.

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью «Фонд Радомир»

ООО «Фонд Радомир»

Юридический адрес:

620075 г. Екатеринбург, ул.Пионеров, д. 2.

Р/с 4070281080010003779, к/с 30101810500000000904 в АКБ Банк «Екатеринбург» (ОАО)
г. Екатеринбурга ИНН 6670184820 КПП 667001001 ОГРН 1076670026586 БИК 046577904



/A.V. Переславцев/