

ШАБЛОН

ДОГОВОР № _____ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Екатеринбург

«__» _____ 201_г.

ФИО, являющийся собственником помещения № _____, расположенного в многоквартирном жилом доме, по адресу: **г. Екатеринбург, ул. Академика Постовского, 6**, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью УК «Уралжилсервис», в лице генерального директора *Дорощенко Михаила Юрьевича*, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «УК», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Работы и услуги, оказываются УК в отношении 25-ти этажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: **г. Екатеринбург, ул. Академика Постовского, дом 6**. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU66302000-1579 от «19» декабря 2012г.

1.2. По настоящему договору УК обязуется по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного настоящим договором, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Перечень коммунальных услуг, подаваемых по настоящему договору: **холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.**

1.4. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту, выполняемых по настоящему договору, содержится в Приложении № 1 к настоящему договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

1.5. Состав общего имущества предусмотрен в Техническом паспорте МКД Академика Постовского,6.

1.6. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.7. Организация работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в пределах финансирования, предусмотренного настоящим договором.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности УК:

2.1.1. В течение 5-ти дней с момента вступления настоящего договора в силу довести до сведения собственников информацию о своей организации с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителя, диспетчерской службы.

2.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора, в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

2.1.3. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме.

2.1.4. Бесперебойно предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для жизни и здоровья, не причиняющие вреда его имуществу, в объемах, необходимых Собственнику.

2.1.5. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения;

2.1.6. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета; по требованию Собственника, предоставить Собственнику для ознакомления указанный журнал;

2.1.7. Производить в установленном настоящим договором порядке перерасчет размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;

2.1.8. Информировать собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

2.1.9. Информировать собственников путем размещения объявления в подъезде дома в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;

2.1.10. Производить по требованию Собственника сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику платежей.

2.1.11. По заявлению Собственника направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;

2.1.12. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику; перечень и периодичность работ и услуг по обслуживанию внутридомовых инженерных сетей предусмотрены Приложением № 1 к настоящему договору;

2.1.13. Устранять аварии, произошедшие на внутридомовых инженерных сетях в местах общего пользования или в помещении Собственника;

2.1.14. Осуществлять весенний и осенний осмотры общего имущества, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан с составлением соответствующего акта;

2.1.15. Обеспечивать освещение помещений общего пользования, соблюдение температурно-влажностного режима в помещениях общего пользования;

2.1.16. Выполнять работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

2.1.17. Обеспечить сбор и вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

2.1.18. Принимать меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

2.1.19. Выполнять работы по содержанию и уходу 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;

2.1.20. Выполнять работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

2.1.21. Осуществлять на основе решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме капитальный ремонт общего имущества; объем и перечень работ, а также сроки их выполнения определяются решением общего собрания собственников помещений в доме; капитальный ремонт выполняется в пределах средств, перечисленных собственниками помещений в многоквартирном доме на ремонт. При необходимости проведения капитального ремонта УК выносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В предложении должны быть указаны:

- А) необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- Б) стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта;
- В) общая стоимость работ по капитальному ремонту;
- Г) сроки проведения работ по капитальному ремонту;
- Д) порядок финансирования капитального ремонта;
- Е) прочие, связанные с проведением капитального ремонта условия.

В случае если необходимость выполнения капитального ремонта связана с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением значительного ущерба их имуществу, или выполнением предписаний контролирующих органов, УК вправе самостоятельно принять решение о необходимости проведения капитального ремонта и обязано проинформировать собственников в кратчайшие сроки с указанием объемов выполненных работ, стоимости материалов, стоимости выполненных работ, сроков их выполнения.

При выполнении работ и оказании услуг по настоящему договору не допускать повреждения и нарушения целостности общего имущества, входящего в состав многоквартирного дома (инженерные сети, санитарно-техническое и иное оборудование и т.д.)

2.1.22. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет деятельности по управлению многоквартирным домом и соответствующую бухгалтерскую отчетность.

Осуществлять прием и хранение технической и иной документации на многоквартирный дом, документов о проведении общих собраний, и иных, связанных с управлением многоквартирным домом документов, полученных от застройщика, а также созданной в процессе исполнения своих обязательств по настоящему договору;

2.1.23. Принимать участие в работе комиссий по установлению причин аварийных ситуаций в многоквартирном доме; направлять своего представителя для составления акта о причинении вреда общему имуществу или имуществу Собственника;

2.1.24. Представить отчет о выполнении настоящего договора управления за предыдущий год; отчет предоставляется собственникам на годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме; в отчете указываются: общая сумма начисленных собственникам платежей, общая сумма оплаченных собственниками платежей, информация о задолженности собственников, информации о суммах, уплаченных поставщикам коммунальных услуг, информацию о поступивших заявлениях, жалобах и о мерах, принятых УК по данным жалобам;

2.1.25. Осуществлять начисление платежей Собственнику за услуги по настоящему договору в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, за потребленные коммунальные услуги – в соответствии с показаниями приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2.1.26. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 1 числа месяца, следующего за расчетным. Способ доставки – платежные документы вручаются Собственнику диспетчером – консьержем / в почтовый ящик;

2.1.27. В случае принятия соответствующего решения Общим собранием собственников предоставлять в пользование от имени и в интересах собственников общее имущество, находящееся в общей долевой собственности Собственников помещений в многоквартирном доме; доходы, полученные по договорам о предоставлении в пользование общего имущества, расходовать в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2.1.28. По вопросам, связанным с обязательствами по настоящему договору, представлять перед третьими лицами интересы собственников в органах власти и управления;

2.1.29. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ;

2.2. УК имеет право:

2.2.1. Требовать внесения платы за услуги, оказанные по настоящему договору, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней);

2.2.2. Требовать допуска в помещение Собственника работников или представителей УК (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования расположенного внутри помещения Собственника и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время;

2.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, в случае невыполнения Собственником обязанности, предусмотренной п. 2.3.11. настоящего договора;

2.2.4. Осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб, осмотр технического и санитарного состояния оборудования, расположенного внутри помещения Собственника;

2.2.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном соответствующими нормативно-правовыми актами, подачу Собственнику коммунальных услуг;

2.2.6. По согласованию с Собственником оказывать ему, на возмездной основе, дополнительные услуги в соответствии с прейскурантом УК;

2.2.7. Привлекать для исполнения своих обязательств путем заключения соответствующего договора третьих лиц (Исполнителей), при этом ответственным за их действия перед Собственником является УК;

2.2.8. Взыскивать в судебном порядке с Собственника сумму задолженности по настоящему договору, а также убытки, причиненные в результате ненадлежащего исполнения своих обязательств (пени, уплаченные поставщикам энергоресурсов, неустойки, судебные расходы и т.д.)

2.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами и договором.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. При заключении настоящего договора предоставить в УК копии следующих документов:

- документ, подтверждающий право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме;
- свидетельство о государственной регистрации юридического лица - собственника помещения;

- 2.3.2. Нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме путем внесения платы по настоящему договору;
- 2.3.3. При обнаружении неисправностей (аварий) общедомового оборудования (имущества), расположенного внутри помещения собственника, коллективных (общедомовых), общих или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них в УК, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению;
- 2.3.4. Сообщать УК о выявленных им неисправностях общего имущества в многоквартирном доме;
- 2.3.5. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них в УК;
- 2.3.6. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых Собственнику использовать индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений;
- 2.3.7. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в помещении;
- 2.3.8. **Сдавать в УК показания приборов учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца.**
- 2.3.9. Обеспечивать проведение проверок индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав УК о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки;
- 2.3.10. В случае изменения у Собственника сведений, имеющих существенное значение для настоящего договора, сообщить о них в УК в течение 5-ти дней с момента таких изменений;
- 2.3.11. Допускать в занимаемое помещение работников и представителей УК (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутридомового оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей УК (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время;
- 2.3.12. Обеспечить допуск работников и представителей УК, для проверки правильности снятия показаний приборов учета, проверки состояния таких приборов учета;
- 2.3.13. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги; в случае невнесения в установленный срок платы за коммунальные услуги Собственник уплачивает УК пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает Собственника от внесения платы за коммунальные услуги; на момент подписания настоящего договора размер пени установлен п. 14. ст. 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации, который предусматривает, что лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно;
- 2.3.14. За свой счет обеспечить надлежащее содержание и ремонт принадлежащего ему помещения, расположенного внутри помещения санитарного и иного оборудования, являющегося частной собственностью Собственника, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме; за свой счет обеспечить надлежащее обслуживание расположенного внутри помещения Собственника оборудования и нести ответственность за его состояние;
- 2.3.15. Ежемесячно вносить плату за услуги и работы по настоящему договору, а также за потребленные коммунальные ресурсы не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным;
- 2.3.16. Соблюдать правила пожарной безопасности. Не допускать захламление мест общего пользования (путей эвакуации) посторонними предметами. Не оставлять в местах общего пользования велосипеды, детские коляски, санки, строительный и бытовой мусор, крупногабаритный мусор, горючие и легковоспламеняющиеся предметы, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества и пр. Не устанавливать перегородки (дополнительные двери) в межквартирных коридорах.
- 2.3.17. Обеспечивать соблюдение правил пользования помещением, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных, установленных законодательством требований.
- 2.3.18. При производстве ремонтных работ в принадлежащем Собственнику помещении не нарушать целостность общего имущества в многоквартирном доме. Соблюдать, установленное законодательством допустимое время для проведения строительно-ремонтных работ.
- 2.3.19. Работы по переустройству помещения (т.е. связанные с установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или иного оборудования) производить в порядке, предусмотренном нормами действующего законодательства РФ, по согласованию с органам местного самоуправления и УК.
- 2.3.20. Работы по перепланировке помещения Собственника (т.е. изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения) производить в порядке, установленном нормами действующего законодательства РФ, по согласованию с органом местного самоуправления и УК;

2.3.21. **Не закрывать существующие каналы прокладки общих коммуникаций, находящихся в помещении собственника капитальным способом (канализационные стояки, стояки ГВС, ХВС, отопления и пр.). Для этого необходимо использовать легкосъёмные конструкции.**

2.3.22. Содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники; не допускать поломок, установленных в помещении санитарных приборов и арматуры; **не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты; не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные и прочие предметы;** не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети; оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок; оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки; для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки; при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

2.3.23. **Не производить действий, влияющих на архитектурный облик дома** (устройство дополнительных балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, установку выносных блоков сплит-систем, установку дополнительных радио и телевизионных антенн, кондиционеров, вентиляторов и другого оборудования за пределами помещения, в том числе на внешней поверхности стен МКД (фасаде));

2.3.24. Не производить работы и другие действия, создающие повышенный шум, нарушающие нормальные условия проживания собственников в соседних помещениях. Не нарушать покоя и отдыха жильцов дома, в том числе при пользовании аудио-, видеотехники, автомобильных сигналов и охранных сигнализаций.

2.3.25 При эксплуатации автомобильного транспорта не заезжать на газоны и тротуары дворовой территории. Осуществлять парковку автомобильного транспорта в специально предназначенных для парковки местах.

2.3.26. Бережно относиться к местам общего пользования. Соблюдать чистоту и порядок мест общего пользования.

2.3.27. При отчуждении своего помещения вследствие заключения договора (купли-продажи, мены и т.д.) осуществить полностью расчет с УК, уведомить УК о заключении такого договора и предоставить УК акт приема-передачи помещения новому собственнику;

2.3.28. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, иными федеральными законами и договором.

2.4. Собственнику запрещается:

2.4.1. использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки;

2.4.2. производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения УК;

2.4.3. самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

2.4.4. самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

2.4.5. осуществлять регулирование оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопление, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

2.4.6. несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

2.5. Собственник имеет право:

2.5.1. получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;

2.5.2. получать от УК сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг;

2.5.3. получать от УК акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

2.5.4. получать от УК информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

2.5.5. требовать от УК возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

2.5.6. направлять в УК письменные обращения по вопросам, связанным с настоящим договором, при этом Собственник должен приложить копии документов, подтверждающих право собственности на помещение в многоквартирном доме;

2.5.7. осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3. ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ФАКТА НЕПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ИЛИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА.

3.1. В случае непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества Собственник уведомляет об этом диспетчера УК.

3.2. Сообщение о непредоставлении коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества может быть сделано Собственником в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации. При этом Собственник обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес, а также вид непредоставленной коммунальной услуги или предоставленной коммунальной услуги ненадлежащего качества. Диспетчер обязан сообщить Собственнику сведения о лице, принявшем заявку (фамилию, имя и отчество), регистрационный номер заявки и время ее приема.

3.3. В случае если диспетчеру известны причины непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, он обязан немедленно сообщить об этом Собственнику и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации заявок. Эта отметка является основанием для признания УК факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.4. В случае если диспетчеру не известны причины непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, он обязан согласовать с Собственником точное время и дату установления факта непредоставления коммунальных услуг или проверки качества предоставления коммунальных услуг. По результатам проверки составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается Собственником (или его представителем) и УК (или его представителем).

3.5. В акте о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.6. Акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги.

3.7. В случае причинения УК ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, УК (представитель) и Собственник (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба, обстоятельства, при которых такой ущерб был причинен. Указанный акт должен быть составлен УК и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12 часов с момента обращения Собственника к диспетчеру. В случае невозможности подписания акта Собственником (или его представителем) он должен быть подписан двумя очевидцами.

3.8. Перерасчет размера платы за непредоставление коммунальных услуг, предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и с перерывами, превышающими установленную продолжительность производится в соответствии с Постановлением Правительства от 06.05.2011г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4. ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ИЛИ ОГРАНИЧЕНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

4.1. УК вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные УК исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника, - с момента выявления нарушения;

д) получения УК предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

4.2. УК вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случае:

а) неполной оплаты Собственником коммунальных услуг.

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника.

4.3. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин, указанных в настоящем договоре, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если УК не приняло решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

4.4. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением договора.

5. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Плата по настоящему договору для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

а) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

б) плату за коммунальные услуги.

в) плату в фонд капитального ремонта.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом, исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в установленном законом порядке;

5.3. Размер платы за дополнительные услуги, которые могут быть оказаны УК Собственнику, определяется в соответствии с прейскурантом УК. Услуги оказываются на основании заявления собственника.

5.4. Собственник вносит платежи на расчетный счет УК не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представленных УК.

5.5. УК вправе поручить начисление и сбор платы за услуги по настоящему договору сторонней организации (платежным агентам), уведомив о заключении такого договора Собственника путем размещения объявления на подъезде дома; в этом случае обязательства Собственника по оплате услуг УК, оказываемых в рамках настоящего договора, считаются исполненными с момента внесения денежных средств платежному агенту.

5.6. Не использование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платежей по настоящему договору, либо освобождения от их уплаты.

5.7. Размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников, которое проводится в порядке, установленном нормами Жилищного кодекса РФ, путем утверждения финансового плана.

5.8. По истечении одного года с момента введения в действие финансового плана, размер платы по настоящему договору за управление, содержание и ремонт подлежит пересмотру в вышеуказанном порядке.

5.9. Если собственники на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий год, применяется размер платы, установленный органом местного самоуправления.

6. КОНТРОЛЬ ЗА СОДЕРЖАНИЕМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

6.1. Контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Собственник помещения вправе:

а) получать от ответственных лиц УК информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения за свой счет соответствующей экспертизы) с составлением актов осмотра с участием представителя УК;

в) требовать от ответственных лиц УК устранения выявленных дефектов в услугах, оказываемых по настоящему договору, осуществлять проверку их устранения с составлением соответствующего акта.

г) участвовать в проведении осмотров общего имущества, приемке выполненных работ Исполнителями; для участия в работе комиссии Собственник подает письменное заявление в УК.

6.3. УК отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

6.4. Не допускается изменение размера платы по настоящему договору, 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.

6.5. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

6.6. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном настоящим договором.

7. СОЗЫВ И ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

7.2. Решение о времени и месте проведения ежегодного общего собрания собственников помещений в доме принимает инициатор собрания.

7.3. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников, а также по инициативе УК. Расходы на организацию собрания несет инициатор собрания.

Решение общего собрания собственников, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

8.1. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в доме.

8.2. Настоящий Договор может быть изменен и дополнен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

8.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8.4. УК несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в случае если ущерб явился следствием неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору.

8.5. Собственник несет ответственность за вред, причиненный его имуществу, а также имуществу третьих лиц в результате аварий на оборудовании, являющемся его частной собственностью.

8.6. В случае необеспечения Собственником допуска УК в занимаемое жилое помещение, для осмотра санитарного и технического состояния внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ, устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, ответственность за возможный вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу третьих лиц, общему имуществу собственников помещений дома, в полном объеме возлагается на Собственника.

8.7. Собственник несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу, жизни и здоровью других собственников помещений в случае самовольной перепланировки, переустройства помещения.

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

8.8. УК не несет ответственность за дефекты и недостатки, допущенные при строительстве дома; обязанность по устранению таких дефектов, выявленных в пределах гарантийного срока, лежит на застройщике. При выявлении строительных дефектов после истечения гарантийного срока собственники на общем собрании принимают решение о необходимости устранения данных дефектов и финансировании соответствующих работ.

8.9. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если их не исполнение или ненадлежащее исполнение явилось следствием действия непреодолимой силы (массовые беспорядки, пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера).

9. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

9.1. Настоящий договор расторгается досрочно в порядке и на условиях, предусмотренных нормами действующего законодательства.

9.2. Настоящий договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке в случае отчуждения принадлежащего ему помещения в многоквартирном доме на основании договора купли-продажи, мены, дарения или по другим основаниям, предусмотренным законом.

9.3. Споры по настоящему договору разрешаются сторонами в претензионном порядке, срок ответа на претензию – 30 дней, если иной срок рассмотрения не предусмотрен нормами действующего законодательства. При не достижении урегулирования в претензионном порядке споры передаются на рассмотрение в суд.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует до «___» _____ 201__ г.

10.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором. Количество ежегодных пролонгаций не ограничено.

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

11.1. Помещение № ___ г. Екатеринбург, ул. Ак. Постовского, 6:

Общая площадь - _____ кв.м.

Сведения о типе установленных индивидуальных приборов учета:

ПУ эл/энергии _____ дата выпуска _____ г.

ПУ ХВС _____ дата выпуска _____ г.

ПУ ГВС _____ дата выпуска _____ г.

11.2. Сведения об УК:

Диспетчер УК (круглосуточно): г. Екатеринбург, ул. Ак. Постовского, 6 тел. **223-07-77.**

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Уралжилсервис».

Сокращенное наименование – ООО УК «Уралжилсервис».

Почтовый адрес, адрес места нахождения: 620073, г. Екатеринбург, ул. Крестинского, 46 а. офис 1117.

Контактный телефон: /343/ 345-28-25 – общий, факс.

Адрес места нахождения бухгалтерии: 620073, г. Екатеринбург, ул. Крестинского, 44 офис 501 а.

Контактный телефон: /343/211-71-66, 211-72-42

ОГРН 1126679022557 МРИ ФНС №25 по Свердловской области, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 16.08.2012г.

Режим работы – с 9.30 час. до 17.30 час. с понедельника по пятницу; выходной – суббота, воскресенье.

Генеральный директор ООО УК «Уралжилсервис» - Дорощенко Михаил Юрьевич.

11.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

11.4. **К настоящему договору прилагаются:**

Приложение №1 – «Перечень услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых за плату, в размере, утвержденном Постановлением Главы Администрации г. Екатеринбурга».

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

СОБСТВЕННИК:

ФИО

Паспорт: _____

Адрес: _____

Тел. _____

(подпись)

УК:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Уралжилсервис»

Адрес: 620073, г. Екатеринбург, ул. Крестинского, д. 46а, офис 1117.

ОГРН 1126679022557, ИНН 6679019690 КПП 667901001, Тел/факс 345-28-25, 345-28-12, р/с 40702810516120000484, к/с 30101810500000000674, в ОАО «Сбербанк России» Южное отделение № 7004, БИК 046577674

Генеральный директор ООО УК «Уралжилсервис»

_____ **М.Ю. Дорошенко**
М.П.