

Договор управления многоквартирным домом

г. Екатеринбург

«___» _____ г.

Акционерное общество «Орджоникидзевская управляющая жилищная компания» (АО «Орджоникидзевская УЖК»), в лице генерального директора Ерзукова Александра Анатольевича, действующего на основании Устава и лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 318 от 04.06.2015 г., именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны,

и собственники помещений многоквартирного дома № ___ по ул. _____ в г. Екатеринбурге, именуемые в дальнейшем **Собственники**, с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые Стороны,

на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об утверждении условий настоящего договора управления многоквартирным домом (протокол № ___ от _____ г.) заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока, установленного настоящим договором, за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Екатеринбург, ул. _____, д. _____, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Характеристика многоквартирного дома и состав общего имущества указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

II. Обязательства сторон

2. 1. Обязательства Управляющей организации:

2.1.1. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем и в сроки, указанные в Приложении № 2 к настоящему договору, качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных действующим законодательством правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленного действующим законодательством.

При необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ Управляющая организация уведомляет председателя Совета многоквартирного дома об их видах и объемах, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ. При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ и услуг.

Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания собственников путем изменения Перечня работ и услуг.

2.1.2. Обеспечивать круглосуточное, т.е. бесперебойное либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг (в части отопления – круглосуточное в течение отопительного периода), предоставление в жилое (нежилое) помещение коммунальных услуг надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю, в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг.

Перечень предоставляемых коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома и определяется Приложением № 3 к настоящему договору. Требования к качеству коммунальных услуг и условия изменения размера платы за коммунальные услуги гражданам при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, указаны в Приложении № 4 к настоящему договору.

Порядок и условия предоставления коммунальных услуг, порядок определения объема (количества) потребленных коммунальных услуг определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных действующим законодательством, если иное не определено настоящим договором.

2.1.3. Принимать от Собственника (нанимателя, проживающего в жилом помещении Собственника; арендатора, занимающего нежилое помещение Собственника) в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных действующим законодательством, сообщения (заявки) о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника или третьих лиц.

2.1.4. Производить уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность в соответствии с действующим законодательством.

2.1.5. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственника (нанимателя, проживающего в помещении Собственника; арендатора нежилого помещения) на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных действующим законодательством.

2.1.6. Информировать Собственника (нанимателя, проживающего в помещении Собственника; арендатора нежилого помещения) в течение суток со дня обнаружения факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, всем или части потребителей в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг путем размещения соответствующего объявления в подъездах или иных местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений.

2.1.7. Информировать Собственника (нанимателя, проживающего в помещении Собственника; арендатора нежилого помещения) о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва путем размещения соответствующего объявления в подъездах или иных местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений.

2.1.8. Согласовывать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направлять ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;
- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ

2.1.9. Осуществить капитальный ремонт общего имущества в объеме и сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора, на основании предложений Управляющей организации.

При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация выносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны: необходимый объем работ по капитальному ремонту; стоимость материалов, необходимых для выполнения капитального ремонта; общая стоимость работ по капитальному ремонту; сроки проведения работ по капитальному ремонту; порядок финансирования капитального ремонта; сроки возмещения расходов управляющей организации на капитальный ремонт и размеры их оплаты собственниками помещений; прочие, связанные с проведением капитального ремонта условия.

При наличии технической необходимости одновременно с капитальным ремонтом общего имущества может быть выполнен капитальный ремонт жилых (нежилых) помещений и находящегося в них оборудования (не являющегося общим имуществом). Такой ремонт выполняется в соответствии с отдельным договором, заключенным с Собственником такого помещения, содержащим условия о сроках проведения капитального ремонта, видах работ, стоимости и порядке оплаты. Данное условие распространяется также на жилые (нежилые) помещения, находящиеся в муниципальной собственности.

В случае если необходимость выполнения капитального ремонта связана с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением значительного ущерба их имуществу, Управляющая организация вправе самостоятельно принять решение о выполнении таких работ и обязана проинформировать собственников об объеме, стоимости выполненных работ и согласовать с ними порядок возмещения произведенных расходов.

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

При этом имуществом, не относящемся к общему имуществу дома, является: внутриквартирные сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения от запорно-регулирующих кранов, ванны, унитаза, раковины, смесители, душевые и другие приборы; внутриквартирные газовые сети от запорно-регулирующих кранов, газовые плиты, газовые нагреватели и другое газоиспользующее оборудование; внутриквартирные электрические сети от индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.); индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета электрической энергии, холодной, горячей воды, отопления (приборы учета на одно помещение, расположенные внутри или вне помещения); двери в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования; двери и окна, расположенные внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования; другое, обслуживающее помещение Собственника (одно помещение дома) имущество.

2.1.11. Принять, хранить, проводить актуализацию и восстановление (при необходимости), а за тридцать дней до расторжения (окончания срока действия) настоящего договора передать ранее полученную от Собственников, предыдущей Управляющей организации техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу

либо в случае непосредственного управления домом собственникам помещений в доме одному из собственников, указанных в решении общего собрания собственников (если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в доме).

2.1.12. Ежегодно предоставлять Собственникам отчет в письменной форме о выполнении настоящего договора за предыдущий год в порядке, определенном разделом V настоящего договора.

2.1.13. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, в том числе: повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, регистрацию и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, а также принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

2.1.14. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственникам (нанимателям, проживающим в жилом помещении Собственника, арендаторам нежилого помещения).

2.1.15. Согласовывать проектную документацию по прокладке инженерных сетей помещений собственников и иных объектов с использованием общего имущества многоквартирного дома, в том числе земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также решать иные вопросы, связанные с технологическим присоединением.

2.1.16. Выполнять работы по начислению, сбору, перечислению платы Собственника (нанимателя, проживающего в жилом помещении Собственника) за жилое помещение и коммунальные услуги поставщикам ресурсов и Управляющей организации.

2.1.17. Взаимодействовать с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

2.1.18. Обеспечить прием документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания Собственника и проживающих в его помещении граждан.

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

2.1.20. Предоставлять Собственнику (нанимателю, проживающему в помещении Собственника; арендатору, нежилого помещения) информацию об Управляющей организации и иную информацию в порядке и объеме, установленных действующим законодательством.

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

2.1.22. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества и помещений в данном доме.

2.1.23. Обеспечивать хранение документации, связанной с проведением общих собраний, в том числе сообщений о проведении собраний, протоколов, решений, выписок и других материалов, а также предоставлять для ознакомления указанные материалы по требованию Собственника или иного уполномоченного лица.

2.1.24. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором.

2.2. Обязательства «Собственника»:

2.2.1. Обеспечить оплату нанимателями жилых помещений (арендаторами нежилых помещений) услуг и работ по настоящему договору в соответствии настоящим договором, а при отсутствии нанимателя (арендатора) возмещать расходы «Управляющей организации» на предоставление коммунальных услуг, содержание и ремонт таких помещений.

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

2.2.3. Не допускать переоборудования расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления без письменного согласования с Управляющей организацией.

2.2.4. Производить установку, подключение электробытовых приборов и машин, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов и оборудования при условии письменного согласования Управляющей организацией.

Не допускать установки, подключения электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.2.5. Не допускать слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

2.2.6. Обеспечить допуск в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение работников Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, иного оборудования и

приборов, находящихся в нем для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций (неисправностей) – в любое время.

2.2.7. Обеспечить незамедлительное уведомление Управляющей организации об аварийных ситуациях (неисправностях) и принятие мер к минимизации ущерба.

2.2.8. Обеспечивать сохранность и надлежащее состояние помещения Собственника, санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение Собственника, *не относящихся к общему имуществу*, нести расходы на содержание такого имущества.

2.2.9. Осуществлять контроль за выполнением обязательств Управляющей организацией в порядке, установленном настоящим договором.

2.2.10. Избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений и его председателя, а также определить места в подъездах для размещения объявлений и информации в целях исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору. Копию такого решения общего собрания предоставить Управляющей организации.

2.2.11. Не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилым помещении, о заключении (расторжении) договора аренды (безвозмездного пользования) нежилого помещения, об изменении характеристик помещения или иных оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты.

2.2.12. Подписывать акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, акты нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также в течение 24-х часов с момента выполнения работ - акт об устранении недостатков.

2.2.13. В заранее согласованное с Управляющей организацией время обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

2.2.14. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

2.2.15. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному им лицу не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

2.2.16. Представлять в Управляющую организацию копии документов, связанных с проведением общего собрания собственников помещений, в том числе сообщения о проведении собрания, протокола, решений и других материалов, не позднее чем через 10 (десять) дней после проведения общего собрания.

2.2.17. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором

III. Права сторон

3.1. Права «Управляющей организации»:

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

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

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

3.1.4. Требовать от Собственника (нанимателя, проживающего в жилом помещении Собственника; арендатора, занимающего нежилое помещение Собственника) внесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней), в том числе в судебном порядке.

3.1.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством, в том числе:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

в) неполной оплаты коммунальных услуг;

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

д) выявления факта самовольного подключения к внутридомовым инженерным системам;

е) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

ж) использования бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

з) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.1.6. Использовать общее имущество для целей исполнения настоящего договора, готовить предложения о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

В случае принятия решения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определения Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом, Управляющая организация вправе заключить соответствующие договоры от имени Собственников. При этом вознаграждение Управляющей организации за представление интересов Собственников не включается в цену настоящего договора, определяется решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по предварительному согласованию с Управляющей организацией.

3.1.7. Привлекать инвестиции в целях реализации программ энергосбережения, ремонта общего имущества, утвержденных решением общего собрания собственников помещений дома.

3.1.8. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей организации» (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время; а в случае невыполнения данного требования требовать от Собственника полного возмещения возникших убытков.

3.1.9. В заранее согласованное с Собственником время осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб, а в случае неоднократного (2 и более раз) отказа Собственника в допуске произвести расчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных действующим законодательством.

3.1.10. Осуществлять иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

3.2. Права «Собственника»:

3.2.1. Контролировать выполнение обязанностей Управляющей организацией по настоящему договору в порядке, определенном разделом V настоящего договора.

3.2.2. Подавать заявки Управляющей организации об устранении неисправностей на общем имуществе, а также о выполнении работ за отдельную плату на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу.

3.2.3. Требовать предоставления отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год в порядке, установленном разделом V настоящего договора.

3.2.4. Выполнять работы на имуществе, обслуживающем помещение Собственника, не относящемся к общему имуществу, по договору с третьими лицами.

3.2.5. Осуществлять иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

IV. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, цена договора и порядок оплаты

4.1. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги для Собственника включает в себя:

4.1.1. плату за содержание жилого (нежилого) помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.2. плату за коммунальные услуги.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя, проживающего в жилом помещении Собственника, включает в себя:

4.2.1. плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.2. плату за пользование жилым помещением (плату за наем);

4.2.3. плату за коммунальные услуги.

4.3. Плата за нежилое помещение и коммунальные услуги для арендатора, занимающего нежилое помещение Собственника:

4.3.1. плату за содержание нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

4.3.2. плату за коммунальные услуги.

4.4. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с перечнем работ (Приложение № 2 к настоящему договору).

4.5. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги вносится Собственником (нанимателем, проживающим в жилом помещении Собственника; арендатором, занимающим нежилое помещение Собственника) ежемесячно, до десятого числа следующего за истекшим месяца, на основании платежных документов.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством, исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям коллективных (общедомовых) и индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и тарифов на коммунальные услуги, утвержденных в порядке, установленном федеральным законом. Информация о размерах тарифов на коммунальные ресурсы и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены, содержится в Приложении № 4 к настоящему договору.

Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определен исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.7. Размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения по настоящему договору определяется в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.8. Собственники обязаны провести общее собрание собственников не позднее первого декабря текущего года и с учетом предложений Управляющей организации, полученными в соответствии с п. 7.4 настоящего договора, принять решение об изменении размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения на следующий календарный год. Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об изменении размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения является приложением к настоящему договору и основанием для применения нового размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения. Новый размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения применяется с первого января следующего календарного года, если иное не установлено решением общего собрания.

4.9. В случае если собственники помещений многоквартирного дома не провели общее собрание в соответствии с п.п. 4.7, 4.8 настоящего договора, размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения устанавливается в размере ставки установленной органами местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и для собственников жилых помещений в многоквартирном доме, которые не приняли на общем собрании решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Установление (изменение) размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения в таком порядке обязательно для сторон без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

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

V. Порядок осуществления контроля за выполнением обязательств Управляющей организацией по настоящему договору и предоставления отчета Управляющей организацией

5.1. Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства на дату заключения договора:

ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ, 620004, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 101, тел. (343) 375-62-71;

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОТДЕЛ УПРАВЛЕНИЯ РОСПОТРЕБНАДЗОРА ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ОРДЖОНИКИДЗЕВСКОМ, ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОМ РАЙОНАХ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА, В ГОРОДЕ БЕРЕЗОВСКИЙ, В ГОРОДЕ ВЕРХНЯЯ ПЫШМА (СЕВЕРНЫЙ ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ ОТДЕЛ УПРАВЛЕНИЯ РОСПОТРЕБНАДЗОРА ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ), 620012, г. Екатеринбург, ул. Авангардная, д. 5А, тел. (343) 307-39-39;

УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО И КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 31А, тел. (343) 376-41-83;

ПРОКУРАТУРА ОРДЖОНИКИДЗЕВСКОГО РАЙОНА Г. ЕКАТЕРИНБУРГА, 620135, г. Екатеринбург, ул. Фрезеровщиков, д. 25а.

5.2. Контроль за выполнением обязательств Управляющей организацией по настоящему договору осуществляется Советом многоквартирного дома, а при его отсутствии - непосредственно Собственниками путем:

а) получения информации, подлежащей раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;

б) проверки объема, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) подписания актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, актов о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и

(или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, актов о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

г) направления Управляющей организации письменной претензии с требованием устранения выявленных нарушений обязательств по настоящему договору, проверки полноты и своевременности их устранения;

д) направления в уполномоченные органы обращений о невыполнении Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим договором.

е) рассмотрения отчета Управляющей организации об исполнении договора управления; инициирования и проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с исполнением Управляющей организацией условий договора.

5.3. Собственники вправе знакомиться с документацией Управляющей организации, оформленной во исполнение настоящего договора, в помещении Управляющей организации, если нет установленных федеральным законом ограничений на информацию, содержащуюся в этих документах, и вправе изготовить за свой счет и своими силами копию таких документов. Для ознакомления с документацией Собственник направляет письменное обращение в Управляющую организацию с указанием конкретных документов. Дата, время и место ознакомления определяется Управляющей организацией, но не позже 10 рабочих дней с даты получения письменного обращения Управляющей организацией, если иной срок не установлен действующим законодательством.

5.4. В случаях несоблюдения сроков и (или) качества выполнения работ, оказания коммунальных услуг Управляющая компания обязана составить по заявке Собственника (нанимателя жилого помещения Собственника; арендатора, занимающего нежилое помещение Собственника) акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, акты нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также акт об устранении недостатков.

5.5. Управляющая организация предоставляет Собственникам отчет об исполнении договора управления в течение I квартала текущего года за предыдущий год по форме и в порядке, установленном законодательством о раскрытии информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами. При наличии Совета многоквартирного дома экземпляр отчета направляется председателю совета многоквартирного дома. Отчет должен быть предоставлен любому собственнику Управляющей организацией для ознакомления в помещении Управляющей организации. Собственник вправе изготовить за свой счет и своими силами копию отчета.

5.6. Собственники рассматривают отчет Управляющей организации на общем собрании собственников помещений дома в срок до 01 мая года, следующего за отчетным, и принимают решение об утверждении отчета. При наличии мотивированных возражений об этом указывается в решении общего собрания, в остальной части отчет утверждается. Решение общего собрания передается Управляющей организации в течение 5 дней с даты проведения общего собрания.

5.7. В случае если общее собрание собственников помещений дома не проведено либо возражения по отчету не переданы Управляющей организации в соответствии с п.п. 5.6. настоящего договора, отчет считается принятым.

VI. Ответственность сторон

6.1. Собственники (наниматель, проживающий в жилом помещении Собственника; арендатор, занимающий нежилое помещение Собственника), несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое (нежилое) помещение и (или) коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном действующим законодательством, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

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

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

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

6.5. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за выполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. В случае, когда работы и услуги по настоящему договору выполнены «Управляющей организацией» с отступлениями от условий договора, ухудшившими результат работы, «Собственник» вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения таких недостатков либо соразмерного уменьшения цены по настоящему договору.

6.7. Стороны не несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, войн, террористических актов, аварий поставщиков энергоресурсов.

6.8. «Управляющая организация» не несет ответственности за соблюдение сроков выполнения работ при наличии непреодолимых обстоятельств, технологических причин, препятствующих устранению неисправностей, в

том числе: невозможности доступа к инженерному и (или) иному оборудованию дома, конструктивным элементам, несоответствия конструктивных элементов, инженерного оборудования дома проектной документации на дом, отступления от правил устройства систем, допущенные предыдущей управляющей организацией, и другие, о чем «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника».

VII. Срок действия договора, порядок изменения, расторжения

7.1. Настоящий договор заключен на один год и вступает в действие с даты внесения изменений в реестр лицензии Свердловской области, в связи с заключением данного договора.

7.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора не позднее, чем через тридцать дней со дня его подписания.

7.3. Настоящий договор может быть изменен по соглашению Сторон. При этом не подлежат исключению услуги и работы, определенные исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленного действующим законодательством.

7.4. Председатель Совета многоквартирного дома, а при его отсутствии группа собственников, обладающая не менее десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений многоквартирного дома, вправе направить в письменном виде в адрес Управляющей организации предложения об изменении настоящего договора. Предложение об изменении Перечня работ и услуг должно содержать указание на конкретные виды работ (услуг) по содержанию, текущему или капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Управляющая организация обязана в течение месяца со дня получения рассмотреть такие предложения, при необходимости составить смету с указанием очередности выполнения работ (оказания услуг) и примерных сроков окончания работ (услуг), направить заявителям предложения по изменению Перечня работ и услуг, стоимости предлагаемых работ (услуг), порядке их оплаты, других условий договора.

7.5. Управляющая организация вправе по собственной инициативе подготовить предложения по изменению настоящего договора и направить их председателю Совета многоквартирного дома, а при его отсутствии - разместить на информационных стендах подъездов многоквартирного дома и (или) официальном сайте Управляющей организации.

7.6. Председатель совета многоквартирного дома или иные Собственники обязаны в течение месяца со дня получения предложений Управляющей организации созвать общее собрание собственников помещений многоквартирного дома по вопросу их утверждения.

7.7. Одновременно с принятием решения о дополнении Перечня работ и услуг собственники на общем собрании обязаны принять решение о порядке оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома за счет: изменения размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения, или средств резервного фонда (в случае его создания), или внесения дополнительных средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание жилого (нежилого) помещения.

7.8. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленное протоколом общего собрания собственников, об утверждении предложений Управляющей организации является основанием для внесения изменений в настоящий Договор. Экземпляр протокола общего собрания собственников направляется инициатором общего собрания или иным уполномоченным лицом Управляющей организации в течение 10 (десяти) дней с даты проведения общего собрания, является приложением к настоящему Договору, устанавливающим изменения и дополнения условий настоящего Договора.

7.9. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании примут решение об изменении Перечня работ и услуг, но не примут решения о порядке оплаты таких работ и услуг в размере, предложенном Управляющей организацией, Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения этого решения.

7.10. В случае, если федеральными законами или иными нормативно правовыми актами РФ, в действующее законодательство вносятся изменения, устанавливающие обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то они распространяются на отношения по настоящему договору, с момента их вступления в законную силу, за исключением случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенного договора.

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

7.12. Собственники на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего договора или в других случаях, установленных законом или договором, путем направления письменного уведомления Управляющей организации об отказе от договора (исполнения договора) в течение 10 (десяти) дней с даты проведения общего собрания, но не менее чем за 45 дней до предполагаемой даты прекращения договора. Такое уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, дату прекращения договора, к уведомлению прикладываются копии решений и протокола общего собрания. В случае своевременного уведомления, договор прекращается с даты,

указанной в уведомлении, при нарушении срока уведомления – по истечении 45 дней с даты получения Управляющей организацией надлежащего уведомления.

При этом Собственники обязаны уплатить Управляющей организации часть установленной цены, пропорционально части работы, выполненной до получения уведомления об отказе, а также возместить Управляющей организации убытки, причиненные прекращением настоящего договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу в месяце, в котором расторгается настоящий договор, и разницы между суммой средств, затраченных Управляющей организацией на капитальный ремонт, и фактически оплаченных Собственниками платежей в счет капитального ремонта.

7.13. В случае досрочного расторжения настоящего договора Управляющая организация вправе требовать от Собственников компенсации затрат, понесенных Управляющей организацией с согласия Собственников и не компенсированных в период действия настоящего договора, а также компенсации упущенной выгоды.

7.14. Исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, прекращение действия лицензии Управляющей организации или ее аннулирование является основанием для прекращения Управляющей организацией деятельности по управлению таким домом в порядке, установленном действующим законодательством, с учетом положений п. 7.12 настоящего договора.

7.15. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях. Заявление о прекращении настоящего договора, должно быть направлено в адрес другой стороны не менее чем за 45 дней до даты окончания срока действия договора.

VIII. Особые условия

8.1. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.2. Настоящий договор является многосторонним договором смешанного типа. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

8.3. Управляющая организация осуществляет обработку персональных данных Собственников и иных лиц, проживающих в многоквартирном доме в целях исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

8.4. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче для хранения председателю Совета многоквартирного дома, а при его отсутствии - иному уполномоченному общим собранием лицу.

8.5. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и лица, председательствующего на общем собрании собственников помещений (подписавшего протокол), на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

8.6. Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для Управляющей организации, может быть изменен только путем внесения сведений о Собственниках и принадлежащих им помещениях, подписывающими Договор после даты его заключения.

8.7. По просьбе любого из собственников Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией.

IX. Приложения к настоящему договору

Приложение № 1

Характеристика многоквартирного дома и состав общего имущества

| Год постройки | Год ввода в эксплуатацию | Серия, тип постройки | Общая площадь помещений дома, не входящих в состав общего имущества, в кв.м | Количество этажей | | Количество подъездов |
|---------------|--------------------------|----------------------|---|-------------------|------------|----------------------|
| | | | | наибольшее | наименьшее | |
| | | | | | | |

Общая площадь помещений соответствует техническому паспорту многоквартирного дома на _____ г.

Класс энергетической эффективности

Факт признание дома аварийным

Дата и номер документа

Причины признания дома аварийным

Конструктивные элементы

Тип фундамента

Тип перекрытий

Материал несущих стен

Тип фасада

Тип крыши

Тип кровли

Площадь подвала по полу, кв.м

Тип мусоропровода

Количество мусоропроводов

Инженерные системы

Тип системы электроснабжения*

Тип системы теплоснабжения

Тип системы горячего водоснабжения

Тип системы холодного водоснабжения

Тип системы водоотведения

Тип системы газоснабжения

Тип системы вентиляции

Тип системы пожаротушения

Тип системы водостоков

* Предельно допустимая мощность одновременно включенных электроприборов 7 кВт.

Общедомовые приборы учета

| Вид коммунального ресурса | Наличие прибора учета | Тип прибора | Единица измерения | Дата ввода в эксплуатацию | Дата проверки/ замены |
|---------------------------|-----------------------|-------------|-------------------|---------------------------|-----------------------|
| Электроснабжение | | | | | |
| Отопление | | | | | |
| Горячее водоснабжение | | | | | |
| Холодное водоснабжение | | | | | |

| | | | | | |
|---------------|--|--|--|--|--|
| Водоотведение | | | | | |
| Газоснабжение | | | | | |

Лифты

Всего количество лифтов

Земельный участок и элементы благоустройства

Кадастровый номер земельного участка

Площадь земельного участка, кв.м

Детская площадка

Спортивная площадка

Другие элементы благоустройства

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,
СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

| Наименование работы, услуги (список обязательных работ) | Периодичность, год |
|---|--------------------|
| Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов | |
| Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов | |
| Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем теплоснабжения, водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения в многоквартирных домах | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирных домах | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме | |
| Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | |
| Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома | |
| Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома | |
| Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов | |
| Работы по обеспечению требований пожарной безопасности | |
| Работы по устранению аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме | |
| Услуги управления | |
| Ставка платы работ и услуг на 1 м.кв. общей площади жилого помещения в месяц, руб. с НДС | |

2. КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ НА ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ

| Наименование ресурса. Нормативный акт, устанавливающий действующий норматив | Норматив |
|---|----------|
|---|----------|

| | |
|--|--|
| Холодное водоснабжение , куб.м//общей площади помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома | |
| Горячее водоснабжение , 1 куб.м/общей площади помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома | |
| Отведение сточных вод , 1 куб.м/общей площади помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома | |
| Электроснабжение , кВт.ч./общей площади помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома | |
| Основание: | |

Примечание:

1. Работы по текущему ремонту осуществляются в пределах финансовой обеспеченности в рамках ставки платы работ и услуг.
2. Нормативы по коммунальным ресурсам обозначены по состоянию на _____.
3. Размер платы за коммунальные ресурсы рассчитывается по тарифам, установленным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.
4. Норматив потребления коммунального ресурса на общедомовые нужды (холодное и горячее водоснабжение, отведение сточных вод) в расчетном периоде применяется в зависимости от соотношения площади общего имущества к количеству проживающих.

Основание:

1. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 "Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме"
2. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения"

**Предоставляемые коммунальные услуги,
размеры тарифов и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены**

| № п/п | Наименование услуги и нормативный акт, устанавливающий действующий тариф | Стоимость (тариф) единицы измерения, руб. с НДС |
|----------|--|---|
| 1 | Отопление, 1 Гкал основание: | |
| 2 | Холодное водоснабжение, 1 куб.м основание: | |
| 3 | Горячее водоснабжение компонент на теплоноситель, 1 куб.м основание: компонент на тепловую энергию, 1 Гкал основание: | |
| 4 | Водоотведение, 1 куб.м основание: | |
| 5 | Электроснабжение 1 кВт.ч. основание: Население и приравненные к нему категории потребителей дневная зона ночная зона одноставочный | |
| 6 | Газоснабжение, 1 куб. м основание при отсутствии газовых счетчиков при наличии газовых счетчиков | |

Примечание:

- 1) Сведения о тарифах на коммунальные услуги указаны на дату заключения договора.

Требования к качеству коммунальных услуг и условия изменения размера платы за коммунальные услуги гражданам при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

| Требования к качеству коммунальной услуги | Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги | Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность |
|---|--|---|
|---|--|---|

I. Холодное водоснабжение

| | | |
|--|---|---|
| 1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*) | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил |
| 2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01) | отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается | при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил |
| 3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора <1>: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см) | отклонение давления не допускается | за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил |

II. Горячее водоснабжение

| Требования к качеству коммунальной услуги | Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги | Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность |
|---|--|---|
| 4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил |
| 5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) <2> | допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С | за каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду |
| 6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) | отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается | при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил |
| 7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см) <1> | отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается | за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил |

III. Водоотведение

| Требования к качеству коммунальной услуги | Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги | Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность |
|--|---|---|
| 8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года | допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии) | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил |

IV. Электроснабжение

| | | |
|--|---|---|
| 9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года <3> | допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания <4>; 24 часа - при наличии 1 источника питания | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил |
| 10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92) | отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается | за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил |

V. Газоснабжение

| | | |
|---|--|--|
| 11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил |
| 12. Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87) | отклонение свойств подаваемого газа от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается | при несоответствии свойств подаваемого газа требованиям законодательства РФ о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил |

| Требования к качеству коммунальной услуги | Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги | Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность |
|--|--|--|
| 13. Давление газа - от 0,0012 МПа до 0,003 МПа | отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается | за каждый час периода снабжения газом суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло превышение допустимого отклонения давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил |

V. Отопление <5>

| | | |
|---|--|--|
| 14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода <6> | допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил |
| 15. Обеспечение нормативной температуры воздуха <7>: в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °С (в угловых комнатах - +22 °С); в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000) | допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается | за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил |

| Требования к качеству коммунальной услуги | Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги | Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность |
|---|--|---|
| <p>16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p> | <p>отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается</p> | <p>за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p> |

<1> Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

<2> Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

<3> Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

<4> Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией Собственник получает у Управляющей организации.

<5> Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2000).

<6> В случае применения [пункта 14](#) настоящего приложения [пункт 15](#) настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

<7> Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогреваемого элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96).

Примечание. В целях применения настоящего приложения подлежат использованию действующие нормы и требования законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к качеству предоставления коммунальных услуг. Приведенные в настоящем приложении ГОСТы, СНИПы, СанПиНы не являются исчерпывающими и применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства РФ о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

Х. Реквизиты и подписи сторон

10.1.Сведения об Управляющей организации

| | |
|--|---|
| Фирменное наименование юридического лица | Акционерное общество "Орджоникидзевская управляющая жилищная компания" |
| Сокращенное наименование | АО «Орджоникидзевская УЖК» |
| Должность и Ф.И.О. руководителя | Генеральный директор Ерзуков Александр Анатольевич |
| Сведения о государственной регистрации | Зарегистрировано ИФНС по Орджоникидзевскому району города Екатеринбурга 12 января 2006 года, ОГРН 1069673002101 |
| Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) | 6673137722 |
| Место государственной регистрации | 620012, г. Екатеринбург, ул. Авангардная, 13 |
| Почтовый адрес | 620012, г. Екатеринбург, ул. Авангардная, 13 |
| Адрес электронной почты | info@ougk.ru |
| Официальный сайт в сети Интернет | www.ougk.ru (в том числе для раскрытия информации в соответствии с законодательством о раскрытии информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами) |
| Контактные телефоны, факс | (343) 325-95-00 Факс: (343) 336-68-04 |
| Банковские реквизиты | р/с 40702810900070000227 в ПАО «Банк Екатеринбург» г. Екатеринбург, к/счет 30101810500000000904, БИК 046577904 |
| Место нахождения органов управления | 620012, г. Екатеринбург, ул. Авангардная, 13 |
| Режим работы, в том числе часы личного приема граждан | Понедельник - пятница с 08.00 до 12.00 и с 13.00 до 17.00 (вторник, четверг не приемные дни), суббота, воскресенье - выходной. Время личного приема граждан генеральным директором или лицами его замещающими: каждый понедельник с 16.00 до 18.00 по предварительной записи по телефону (343) 325-95-02. |
| Сведения об обслуживающем жилищно-эксплуатационном участке | ЖЭУ № ____, адрес: г. Екатеринбург, ул. _____, д. _____, телефон: (343) _____, время работы: понедельник - пятница с 08.00 до 12.00 и с 13.00 до 17.00, суббота, воскресенье - выходной |
| Сведения о работе диспетчерской службы | круглосуточный многоканальный телефон (343) 325-96-00 |
| Генеральный директор | А.А. Ерзуков |

10.2. Сведения о собственнике

| | |
|--|--|
| ФИО (для юридического лица - наименование (фирменное наименование)) | |
| Дата рождения (для юридического лица - место государственной регистрации) | |
| Реквизиты документа, удостоверяющего личность (для юридического лица - реквизиты документа о государственной регистрации, ОГРН, ИНН) | |
| Контактный телефон | |

Сведения о помещении, находящемся в собственности

| | |
|---|--|
| Тип помещения (жилое - квартира, комната в коммунальной квартире; нежилое помещение) | |
| Общая площадь помещения | |
| Сведения о праве собственности (единоличная, долевая с указанием долей, совместная) и документе, подтверждающем право собственности | |
| Количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении | |
| Вид деятельности, осуществляемой в нежилом помещении | |

| Сведения об установленных приборах учета | Наименование коммунальной услуги | Холодное водоснабжение | | Горячее водоснабжение | | Электроснабжение | Газоснабжение | Отопление |
|--|--|------------------------|---|-----------------------|---|------------------|---------------|-----------|
| | | 1 | 2 | 1 | 2 | | | |
| | Тип установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета | | | | | | | |
| | Место установки приборов учета | | | | | | | |
| | Дата введения в эксплуатацию | | | | | | | |
| | Дата опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета | | | | | | | |
| | Установленный срок проведения очередной поверки | | | | | | | |

Подпись собственника или его представителя

(при подписании договора представителем указывается ФИО представителя и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя)

Я, _____, дата рождения _____, паспорт серии _____, номер _____, выданный _____ «__» _____ года,

в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152 «О персональных данных» даю согласие Акционерному обществу «Орджоникидзевская управляющая жилищная компания», расположенному по адресу: 620012, г. Екатеринбург, ул. Авангардная, 13, на обработку моих персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество; адрес; паспортные данные и данные иных документов, удостоверяющих личность (номер, серия, кем выдан, дата); данные о праве собственности на помещения и документах, его подтверждающих; задолженность за жилищно-коммунальные услуги.

Целью обработки персональных данных является отслеживание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и взаимодействие с неплательщиком, а также исполнение договора управления многоквартирным домом.

Настоящее согласие предоставляется на совершение следующих действий (операций) с моими персональными данными: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (предоставление, доступ), блокирование, уничтожение, осуществляемых как с использованием средств автоматизации (автоматизированная обработка), так и без использования таких средств (неавтоматизированная обработка).

Согласен на предоставление моих персональных данных с целью исполнения договора управления многоквартирным домом третьим лицам.

Я подтверждаю, что ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации, устанавливающими порядок обработки персональных данных, с политикой Акционерного общества «Орджоникидзевская управляющая жилищная компания» в отношении обработки персональных данных, а также с моими правами и обязанностями в этой области.

Согласие вступает в силу со дня его подписания на период не менее, чем срок хранения документов, установленных архивным законодательством. Согласие может быть отозвано мною в любое время на основании моего письменного заявления.

(ФИО)

(подпись)

(дата)