

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Уфа

"18" августа 2022 г.

ООО «УО Спектр» 450043, РБ, г. Уфа, ул. Ферина, д.39, кв. 404 ИНН 0276923542, КПП 027601001, именуемое(ый) в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Юсупова Р.Р., действующего на основании устава, с одной стороны, и Скорняков Сергей Борисович собственник помещения № 85 в многоквартирном доме, расположенном по адресу Г. Мушникова 15/1, именуемый в дальнейшем "Собственник помещения", с другой стороны, далее именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании и условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений (протокол от "18" августа 2022 г. N 1, хранящийся по адресу г. Уфа, ул. Георгия Мушникова, дом 15/1, кв. 85). (место хранения протокола для возможности ознакомления с ним)

1.2. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила содержания общего имущества и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда), иными положениями действующего законодательства, применимыми к настоящему Договору.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет и цель Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию Собственника помещений в многоквартирном доме в течение указанного в пункте 8.1 настоящего Договора срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Уфа, ул. Георгия Мушникова, дом 15/1 (далее - многоквартирный дом), предоставлять установленные Договором коммунальные услуги Собственнику помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в доме лицам (далее - пользователи помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Характеристика, состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указаны в приложении N 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора (в приложении N 1 к настоящей примерной форме договора управления многоквартирным домом приведен примерный состав общего имущества в многоквартирном доме).

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (приложение N 2 к настоящему Договору) и перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение N 3 к настоящему Договору) определены с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества (в приложениях N 2, 3 к настоящей примерной форме договора управления многоквартирным домом приведен примерный перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме).

Изменения в перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносятся на основании решения общего собрания собственников помещений.

2.4. Настоящий Договор не регулирует отношения его Сторон по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома до момента принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в порядке, установленном статьями 44, 46 Жилищного кодекса РФ, в соответствии с условиями настоящего Договора. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

2.5. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

2.6. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений в многоквартирном доме и пользующимся его помещениями в многоквартирном доме лицам.

3. Права и обязанности Сторон

В целях обеспечения выполнения условий настоящего Договора:

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее 01.09.2022г.

3.1.2. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства управление общим имуществом в многоквартирном доме, оказывать самостоятельно или с привлечением других лиц услуги и выполнять работы по содержанию и

ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно перечню, указанному в приложениях № 2, 3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Передать уполномоченному представителю собственников помещений заверенные ею копии устава, выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, а в случае внесения изменений в учредительные документы - копии соответствующих документов.

3.1.4. Предоставлять Собственнику и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные услуги в необходимом объеме и надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья, не причиняющие вреда их имуществу, по следующему перечню: горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение (указать нужное), в том числе в случае, если коммунальные ресурсы не производятся Управляющей организацией самостоятельно, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров на предоставление коммунальных ресурсов на условиях, не противоречащих Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством (объемом) поставляемых коммунальных ресурсов.

3.1.5. Обеспечивать предоставление Собственнику и пользователям помещений иных услуг (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, охраны общего имущества в многоквартирном доме и т.п.), предусмотренных решением общего собрания собственников помещений.

3.1.6. Согласовывать с уполномоченным представителем многоквартирного дома заключение договоров и порядок оказания и оплаты услуг, предусмотренных в подпунктах 3.1.4 и 3.1.5 настоящего Договора.

3.1.7. Доводить до сведения Собственника помещений информацию о видах, стоимости и порядке оказания (выполнения) за отдельную плату услуг и работ в отношении имущества Собственника помещений, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, посредством размещения данной информации на стендах в подъездах многоквартирного дома, в помещении и на Интернет-сайте Управляющей организации.

3.1.8. Представлять Собственнику помещений предложения о необходимости проведения капитального ремонта с указанием перечня, необходимого объема и сроков выполнения работ, порядка взаимодействия с государственными и другими органами в части финансирования ремонта, а также другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.9. Регулярно с учетом периодичности, установленной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также не менее 2 раз в год с участием уполномоченного общим собранием собственников помещений представителя проводить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать и корректировать с учетом обращений собственников помещений планы работ.

Результаты осмотров (общих, частичных, внеочередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

3.1.10. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых собственниками помещения, пользователями помещений, нанимателями жилых помещений и другими лицами.

Производить по требованию Собственника помещения сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику помещения платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг требованиям законодательства, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней), либо в случае неправильного начисления платы производить ее корректировку.

3.1.11. Информировать Собственника помещения о намерении изменении размера платы по настоящему Договору.

3.1.12. Вести отдельный учет поступлений платежей и затрат, связанных с выполнением настоящего Договора.

3.1.13. Ежегодно в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, а также за 30 дней до истечения срока действия либо расторжения настоящего Договора представлять собственникам помещений отчет Управляющей организации о выполнении Договора управления многоквартирным домом за предыдущий год по согласованной форме (примерная форма отчета приведена в приложении № 4 к настоящему Договору).

Отчет представляется письменно на общем собрании собственников помещений, а также через уполномоченных представителей собственников помещений, размещается на доске объявлений в доступном для посетителей помещении Управляющей организации, а также на Интернет-сайте Управляющей организации (при его наличии).

По требованию собственников помещений Управляющая организация обязана предоставить иные документы, подтверждающие произведенные ею расходы и их обоснованность.

3.1.14. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом уполномоченного органа местного самоуправления (в приложении № 5 к настоящему договору управления многоквартирным домом приведен перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов).

По обращению Собственника помещения предоставлять указанную документацию не позднее 2 рабочих дней с даты обращения.

3.1.15. Обеспечивать по решению общего собрания собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние дома.

3.1.16. Вести в специальных журналах учет устных и письменных заявок собственников и пользователей помещений на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома. Указанные заявки рассматривать в день их поступления. Устранение неисправностей организовывать не позднее чем на следующий день. В случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время, о принятых решениях сообщать заявителям не позднее 5 дней с момента поступления заявки.

3.1.17. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий.

Принимать от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме лиц заявки по телефонам диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской службы _____, _____, устранять неисправности и аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором. Обеспечить доведение до сведения собственников и пользователей помещений информации о телефонах аварийно-диспетчерских служб посредством ее размещения в подъездах многоквартирного дома.

3.1.18. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки, вести учет устранения указанных в них недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления письменно информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

- 3.1.19. По обращениям собственников и пользователей помещений выдавать в день обращения либо в соответствии с установленным и доведенным до собственников помещений расписанием справок установленного образца, выписки из домовой книги и лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы в пределах своей компетенции.
- 3.1.20. При принятии собственниками помещений решения о привлечении для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору независимой организации, инженера, специалиста, эксперта заключить соответствующий договор с указанными лицами и обеспечить оплату их услуг.
- 3.1.21. Осуществлять приемку работ по текущему (ремонт)у дома с составлением актов освидетельствования (приемки) скрытых работ комиссионно с участием уполномоченного представителя собственников помещений, наделенных соответствующими полномочиями общим собранием собственников помещений.
- 3.1.22. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации с оформлением паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.
- 3.1.23. Предоставлять собственникам помещений или уполномоченным ими лицам по их запросам копии документов, информацию и сведения в письменном виде, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в доме, предоставления коммунальных услуг, в течение 20 дней с момента поступления соответствующего запроса.
- 3.1.24. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы не позднее 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора собственниками помещений непосредственного управления многоквартирным домом - одному из собственников помещений, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.
- 3.1.25. Информировать собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.
- 3.1.26. По требованию Собственника или пользователя помещения в возможно короткий срок, но не более одних суток, 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 либо пользователя помещения в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.
- 3.1.27. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно в течение последней недели месяца снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию любого из собственников помещений в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить ему указанный журнал.
- 3.1.28. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг к коммерческому учету с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.1.29. Представлять Собственнику помещений платежные документы, на основании которых вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным.
- 3.1.30. Размещать информацию о коммунальных услугах и порядке их предоставления в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
- 3.1.31. Регулярно (не реже чем 1 раз в год) разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.
- 3.1.32. В отопительный сезон проводить действия, направленные на ежедневное регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил. Доводить до сведения собственников помещений информацию об указанных действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам.
- 3.1.33. Устранять аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования. В случае, если аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования вызвано неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, его устранение осуществляется ею за свой счет.
- 3.1.34. Осуществлять действия по обеспечению оплаты своих работ и услуг, в том числе принимать меры по взысканию в судебном порядке задолженности собственников помещений по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.
- 3.1.35. Нести гарантийные обязательства за все работы, выполненные самостоятельно или с привлечением третьих лиц. В течение действия указанных в приложении N 3 к настоящему Договору гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе выявленные в процессе эксплуатации Собственником помещения.
- 3.1.36. Нести материальную ответственность при нанесении ущерба Собственнику помещения в результате действий управляющей организации или привлеченных для выполнения работ третьих лиц.
- 3.1.37. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.
- 3.1.38. Из средств, полученных от жильцов многоквартирного дома по настоящему договору формирует ремонтно-эксплуатационный фонд, далее РЭФ.
- 3.1.39. Размещать средства РЭФ на отдельном расчетном счете и ежемесячно отчислять в РЭФ не менее 49% средств, подлежащих начислению по статье «Содержание и текущий ремонт».
- 3.1.40. Ежемесячно не позднее 5 числа следующего за отчетным предоставлять уполномоченному представителю многоквартирного дома отчет по остаткам, поступлению и расходованию средств РЭФ. Так же размещать отчет на доске объявлений в многоквартирном доме, а также на Интернет-сайте Управляющей организации. Форма отчета - Приложение 6 к настоящему договору.
- 3.1.41. Заключить договор с клининговой компанией для уборки площадей общего пользования, мусоропровода и мусорных площадок, либо закрепить за домом одну единицу уборщика помещений с режимом работы 40-часовая рабочая неделя. Договор заключается после согласования с уполномоченным представителем многоквартирного дома.

3.1.42 Закрепить за домом одну единицу дворника-садовника с режимом работы 40-часовая рабочая неделя.

3.1.43 Ежемесячно оплачивать услуги уполномоченного представителя многоквартирного дома, а при необходимости оплачивать начисления и удержания предусмотренные законодательством РФ.

3.1.44 В течении года с момента заключения договора за счет собственных средств восстановить систему оповещения пожарной безопасности, систему дымоудаления и пожаротушения многоквартирного дома, произвести косметический ремонт мест общего пользования.

3.1.45 В случае дорогостоящего ремонта оборудования общего пользования, либо необходимости его замены Управляющая компания использует по согласованию с уполномоченным представителем МКД предусмотренные для этих целей средства из РЭФ. В случае нехватки предусмотренных средств в РЭФ Управляющая компания доплачивает ремонт, либо замену оборудования общего пользования за счет собственных средств.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать допуск в 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 в заранее согласованное с Собственником помещения время, а для ликвидации аварий

- в любое время.

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником помещения время, но не чаще одного раза в 6 месяцев осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.3. Информировать уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их Собственником помещения, иными лицами не по назначению.

3.2.4. Взаимодействовать с общим собранием собственников помещений, в том числе:

3.2.4.1. Принимать участие без права голосования (за исключением случая, когда Управляющая организация является собственником помещения(-ий) в многоквартирном доме) в общих собраниях собственников помещений.

3.2.4.2. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.4.3. Вносить предложения собственникам помещений о необходимости проведения внеочередного общего собрания.

3.2.5. По решению общего собрания собственников помещений привлекать инвестиции в форме капитальных вложений в общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.6. Привлекать к исполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором, третьих лиц (подрядные организации), соответствующих(-ие) установленным действующим законодательством требованиям.

3.2.7. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом собственников помещений посредством заключения соответствующих договоров (аренды, установки и эксплуатации рекламных конструкций и др.) с последующим использованием полученных по таким договорам денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками помещений.

3.2.8. Требовать с Собственника помещения внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в установленном порядке и установленные сроки.

3.2.9. Принимать меры по взысканию с Собственника помещения платы за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

3.2.10. Требовать от Собственника помещения полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.11. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, предоставление отдельных коммунальных ресурсов.

3.2.12. Представлять интересы собственников помещений в государственных органах, в том числе судах, органах местного самоуправления, в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.2.14. Расходовать средства РЭФ по письменному согласованию (форма листа согласования – Приложение №7) с уполномоченным представителем многоквартирного дома на следующие цели:

- уборка мест общего пользования (оплата за выполненные работы клининговой компании, либо заработной платы уборщика помещений и его страховых взносов, моющие средства, инструменты и материалы), не менее 20% от РЭФ;

- ручная уборка и благоустройство придомовой территории, (заработная плата дворника-садовника и страховых взносов, оборудование, посадочный материал, инструменты и прочие материалы) уборка контейнерной площадки, не менее 20% от РЭФ;

- текущий ремонт, общестроительные работы, профилактические и планово-предупредительные работы по надлежащему содержанию конструктивных элементов МКД (кровли, ограждения, фасад, стены, перекрытия, тех.этажи и тех.подполья), прилегающей территории, не менее 34% от РЭФ;

- механизированная уборка придомовой территории в зимнее время (сдвигка снега), не менее 6% от РЭФ;

- контроль за качеством выполняемых работ (заработная плата и страховые взносы уполномоченного представителя многоквартирного дома), не менее 20% от ремонтно-эксплуатационного фонда.

3.3. Собственник помещения обязан:

3.3.1. Своевременно (до 10-го числа месяца, следующего за расчетным) и в полном объеме оплачивать жилищные, коммунальные и иные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором.

3.3.2. Соблюдать установленные правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

3.3.2.1. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2.2. Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей. Содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования осуществлять за свой счет.

3.3.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.2.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутримодульной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулировочную или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.2.5. Не производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.2.6. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды либо химических веществ. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов.

3.3.2.7. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.3.2.8. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе Собственника, не относящиеся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

3.3.3. В целях создания необходимых условий для работы Управляющей организации:

3.3.3.1. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.3.2. При неиспользовании помещения(-ий) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения при отсутствии Собственника помещения более 24 часов.

3.3.3.3. Обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще одного раза в 6 месяцев).

3.3.3.4. Утверждать на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

3.3.4. Своевременно принимать меры по недопущению аварий, в том числе:

3.3.4.1. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, а также о сбоях работы систем внутри помещений Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.4.2. В случае длительного (свыше 24 часов) отсутствия коммунальных услуг, если меньший срок не установлен законодательством, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

3.3.5. Если техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответствующим органом контроля и надзора, собственники помещений обязаны незамедлительно принять меры по устранению выявленных дефектов.

3.3.6. В целях обеспечения условий надлежащего начисления платежей за жилищные и коммунальные услуги представлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность внесения Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги возложена Собственником помещения полностью или частично на нанимателя (арендатора) (с указанием фамилии, имени, отчества), ответственного нанимателя или арендатора; (наименования и реквизитов арендатора), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), возникновении, изменении или прекращении права на льготы и др.

3.3.7. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору.

3.3.8. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

3.3.9. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.3.10. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

3.3.11. Выполнять иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.4. Собственник помещения имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами использования.

3.4.2. Получать бесперебойно коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых объемах.

3.4.3. Участвовать в утверждении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.4.4. Контролировать надлежащее исполнение настоящего Договора, в том числе:

3.4.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору посредством участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества собственников помещений.

3.4.4.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора.

3.4.5. Получать от Управляющей организации:

а) информацию о нормативных и фактических объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

б) сведения о состоянии расчетов по оплате всех видов предоставляемых по настоящему Договору услуг и выполняемых работ (лично или через своего представителя);

в) акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ);

г) информацию об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.7. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим Договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.4.8. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения ею своих обязанностей по настоящему Договору. Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника.

3.4.9. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

3.4.10. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

3.4.12. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общем собрании собственников.

3.4.13. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или)

с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия в жилом помещении.

3.4.14. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

4. Размер платы, вносимой Собственником помещений по Договору, порядок ее внесения и изменения

4.1. По настоящему Договору Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на основании решения общего собрания собственников помещений, принятого с учетом предложений Управляющей организации на срок не менее чем один год, и должен быть соразмерен утвержденному и прилагаемому к настоящему Договору перечню услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, отчислениям в РФ, а также установленным объемам и качеству данных услуг и работ.

Предложения Управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень фактического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-

климатические условия расположения многоквартирного дома. При формировании предложений о размере платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме Управляющей организацией учитываются результаты анализа фактических затрат на оказание соответствующих услуг и выполнение работ в предыдущем году и стоимость данных работ, применяемая при управлении многоквартирными домами с аналогичными техническими характеристиками, а при разработке предложений о размере платы за текущий ремонт представляется обоснованная смета затрат согласно утвержденному плану текущего ремонта.

4.4. Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент заключения настоящего Договора и в первый год его действия составляет 22,50 (двадцать два рубля пятьдесят копеек) рублей/кв. м.

4.5. Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора представить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по изменению перечня услуг и работ, оказываемых и выполняемых по Договору, с приложением сметы расходов, с учетом которых общее собрание собственников помещений принимает решение о новом размере платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Стоимость работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме изменяется на основании решения общего собрания собственников помещений и утвержденных с учетом условий настоящего Договора перечней (планов) работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на соответствующий год.

4.6. Для проведения экспертизы экономического обоснования устанавливаемой стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, экспертизы стоимости фактически выполненных работ и услуг (по окончании текущего года) Сторонами может быть привлечен независимый эксперт (экспертная организация).

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из утвержденных в установленном порядке нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

4.8. Плата или часть платы Собственника помещения по настоящему Договору может вноситься за него в установленном порядке нанимателями, арендаторами помещений в многоквартирном доме, иными лицами.

4.9. Плата Собственника помещения по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией, в которых указывается информация в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам и иных нормативных правовых актов.

4.10. В случае представления платежного документа Собственнику помещения позднее даты, определенной настоящим Договором, срок внесения платы переносится на срок задержки представления платежного документа.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от

13.08.2006 N 491.

4.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.13. Неиспользование помещений Собственником помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период их временного отсутствия в порядке, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

5.1. Собственник помещения осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через уполномоченных представителей, избранных общим собранием собственников помещений, посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, приемке услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, с подписанием по результатам такого участия соответствующих актов выполненных.

Собственник помещения вправе присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

5.2. Стороны вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию.

5.3. В целях документального оформления своих претензий к другой стороне Договора Стороны соблюдают следующий порядок:

5.3.1. В случае нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случае причинения вреда имуществу Собственника помещения или общему имуществу собственников помещений неправомерными действиями (бездействием) Управляющей организации по требованию любой из сторон Договора составляется акт.

5.3.2. Акт подписывается комиссией, включающей представителей Управляющей организации и собственников помещений. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения, наниматель, член семьи нанимателя, имуществу которого причинен вред, и др.). Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения вызванные лица не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть либо быть ликвидированы, соответствующий осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

5.3.3. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- и видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

5.3.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Управляющей организации, второй - Собственнику помещения. Кроме того, экземпляры акта (их копии) могут быть вручены иным заинтересованным лицам.

5.4. Если стороны не пришли к единому решению относительно объема и качества оказанных услуг и выполненных работ, ими может быть привлечен эксперт (экспертная организация).

5.5. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя расходование средств РЭФ только по согласованию уполномоченного представителя собственников помещений, представление уполномоченным представителям собственников помещений информации о состоянии переданного в управление общего имущества дома и возможности проведения контрольных осмотров. Выявленные случаи ненадлежащего качества выполненных работ (в

течение действия гарантийного срока) фиксируются в письменной форме уполномоченными лицами, выбранными общим собранием собственников помещений, в присутствии представителя Управляющей организации, а в случае ее отказа направить своего представителя - в его отсутствие. Недостатки, указанные в акте, а также предложения собственников

помещений по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта. В случае уклонения Управляющей организации от устранения за свой счет выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, собственники помещений инициируют созыв внеочередного общего собрания собственников помещений для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

5.6. Контроль и оценка деятельности Управляющей организации уполномоченными лицами, выбранными общим собранием собственников помещений, в порядке подготовки к общему собранию собственников помещений осуществляется по следующим критериям:

а) санитарное состояние мест общего пользования в многоквартирном доме (лифты, лестничные клетки, общие коридоры, чердаки, подвалы и т.д.);

б) уровень сбора платежей за жилищные и коммунальные услуги, прочих платежей;

в) своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами, в том числе с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;

г) наличие и выполнение перспективных и текущих планов работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

д) содержание и санитарное состояние придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме (газоны, контейнерные площадки, зеленые насаждения и т.д.);

е) содержание и санитарное состояние объектов внешнего благоустройства, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (детские и спортивные площадки, малые архитектурные формы и т.д.);

ж) количество обоснованных жалоб собственников и пользователей помещений на качество жилищно-коммунального обслуживания, технического и санитарного состояния многоквартирного дома;

з) своевременность представления собственникам помещений, их уполномоченным представителям и (или) общему собранию собственников помещений отчетной информации;

и) иные критерии.

5.7. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, периодически отражаются в акте оценки технического состояния. Акт оценки технического состояния многоквартирного дома составляется с учетом приложения N 1 к настоящему Договору Управляющей организацией и уполномоченными представителями собственников помещений, выбранными общим собранием собственников помещений, в том числе:

а) при приемке дома в управление Управляющей организацией;

- б) на конец очередного года действия настоящего Договора;
- в) при расторжении настоящего Договора по инициативе любой из Сторон.

6. Разрешение споров и ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника и пользователей помещений вследствие предоставления услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, непредоставления услуг, невыполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, независимо от ее вины.

6.3. В случае непредоставления либо ненадлежащего оказания услуг и (или) невыполнения либо ненадлежащего выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, Собственник помещения вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

6.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за предоставление услуг и выполнение работ ненадлежащего качества, непредоставление услуг, невыполнение работ, предусмотренных настоящим Договором, если докажет, что это произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у нее необходимых денежных средств.

6.5. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник помещения обязан уплатить Управляющей организации пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.6. Все споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются посредством проведения переговоров. В случае недостижения согласия споры разрешаются в судебном порядке.

6.7. В случае расходования Управляющей компанией средств РЭФ без согласования с уполномоченным представителем собственников жилья, Управляющая компания возмещает эту сумму из собственных средств в пятидневный срок.

6.8. В случае неисполнения обязанностей согласно пункта 3.1.44 Управляющая компания оплачивает штраф из собственных средств в РЭФ из расчета одна тысяча рублей в день.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению Сторон, заключаемому с соблюдением требований, установленных действующим гражданским и жилищным законодательством.

7.3. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке может осуществляться:

а) по инициативе Собственника помещения в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения соответствующего договора (купи-продажи, мены, дарения, пожизненной ренты и пр.) посредством направления письменного уведомления Управляющей организации с приложением копии соответствующего договора;

б) в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за месяц до прекращения настоящего Договора путем направления ей протокола решения указанного собрания;

в) на основании решения общего собрания собственников помещений, если Управляющая организация не выполняет условия Договора, в том числе:

в случае многократного нарушения Управляющей организацией сроков и порядка предоставления услуг и выполнения работ по настоящему Договору;

в случае непредставления Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора за предыдущий год;

в случае причинения вреда общему имуществу в многоквартирном доме вследствие действий или бездействия Управляющей организации;

г) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за 10 дней до расторжения настоящего Договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений в многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений, в совокупности, владеющие более 5% долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, регулярно, более 3-х месяцев подряд, не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору, либо своими действиями (бездействиями) существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

7.4. В случае переплаты Собственником помещения средств за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана в 10-дневный срок уведомить такого Собственника о сумме переплаты и выполнить распоряжение данного Собственника о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет или зачесть их как авансовый платеж за жилое помещение и коммунальные услуги.

7.5. Собственник помещения обязан оплатить имеющуюся у него задолженность за работы и услуги по настоящему Договору до момента его расторжения.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до 01.01.2024 года (договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет, а в случае его заключения по

результатам проведения открытого конкурса, проведенного органами местного самоуправления, - на срок не менее чем один год и не более чем три года).


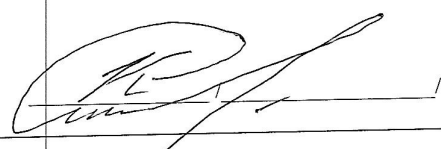
8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, с обязательным представлением отчета Управляющей организацией о финансово-хозяйственной деятельности на общем собрании жильцов.

9. Прочие условия

9.1. Договор составлен в _____ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:
приложение N 1 "Характеристика, состав и состояние общего имущества многоквартирного дома";
приложение N 2 "Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме";
приложение N 3 "Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме";

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

<p>ООО «УО Спектр» 450043, РБ, г. Уфа, ул. Ферина, д.39, кв. 404 ИНН 0276923542, КПП 027601001 т. 8(347)2629195 р/с 40702810306000021715 в Баш ОСБ № 8598 ПАО Сбербанк Генеральный директор _____ Р.Р.</p> 	<p>«Собственник» Скорняков Сергей Борисович _____ Документ, _____ удостоверяющий _____ личность _____ Контактный телефон _____</p> 
---	--