

**ДОГОВОР № 2
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ**

«_01_» февраля 2019 г.

Управляющая организация ООО «РУЭК-ГРЭС», в лице Директора Прокопенюк Александра Викторовича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «**Управляющая организация**» с одной стороны, и лица, указанные в прилагаемом реестре (списке) собственников помещений, являющиеся собственниками помещений, в Приложениях № 1а и № 1б, именуемые, в дальнейшем «**Собственники**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ

1.1. Многоквартирный дом (далее МКД) – это комплексный объект недвижимости – жилой дом, состоящий из: двух и более жилых помещений (квартир), каждое из которых имеет самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком доме; нежилых помещений; вспомогательных помещений предназначенных для обслуживания жилых и нежилых помещений, обеспечения доступа к ним; конструктивных элементов, а также земельного участка, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объектов, расположенных на указанном земельном участке, границы и размер которого определяются в соответствии с требованиями законодательства РФ.

1.2. Собственник – лицо, которому на праве собственности, зарегистрированном в установленном законом порядке, принадлежат жилые и (или) нежилые помещения в многоквартирном доме, и который является участником общей долевой собственности на общее имущество в таком доме пропорционально занимаемой площади указанных помещений.

1.3. Пользователь – член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме, наниматели жилых помещений в многоквартирном доме и члены их семей, владельцы нежилых помещений в многоквартирном доме, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо на иных законных основаниях.

1.4. Управление многоквартирным домом – это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, контроля за его сохранностью и использованием указанного имущества, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.5. Управляющий – собственник жилого помещения в многоквартирном доме, избираемый по решению общего собрания собственников многоквартирного дома управдомом и (или) старшим по подъезду и выполняющий общественные функции, связанные с сотрудничеством и взаимодействием управляющей организации и собственников в целях эффективного управления многоквартирным домом.

1.6. Общее имущество многоквартирного дома – это принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, состав которого определен в техническом паспорте дома.

1.7. Содержание общего имущества многоквартирного дома – осуществляется в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени износа и технического состояния общего имущества, геодезических условий расположения многоквартирного

дома в течение всего периода его эксплуатации постоянно или с установленной периодичностью комплекс работ и услуг, перечень которых определен в приложении 2 к настоящему договору.

1.8. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий, проводимый по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и за их счет с целью предупреждения преждевременного износа, поддержания эксплуатационных показателей, работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества и его отдельных элементов, восстановления их работоспособности.

1.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, проводимый по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и за их счет либо за счет целевых программ, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности общего имущества в многоквартирном доме, а также с целью восстановления ресурса такого имущества, в том числе с заменой при необходимости, конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, устранения физического и (или) морального износа общего имущества, восстановления работоспособности, а также улучшения эксплуатационных показателей.

1.10. Коммунальные услуги – результат совокупности действий ресурсоснабжающей организации и лица, ответственного за содержание многоквартирного дома, направленных на холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (теплоснабжение) собственников и иных пользующихся помещениями в этом доме лиц, обеспечивающий им комфортные условия проживания и пользования общим имуществом в многоквартирном доме. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией определен в приложении 3 к настоящему договору.

1.11. Общая площадь помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.12. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

1.13. Общедоступное место для всех собственников - это информационная доска в (на) подъезде МКД, предназначенная для размещения информации.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключен на основании итогов открытого конкурса на право выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирными жилыми домами (домом)

2.2. Целью настоящего договора является эффективное управление многоквартирным домом

2.3. Для достижения целей договора Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течении согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение цели управления многоквартирным домом деятельность.

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

2.5. Иное лицо, пользующееся помещением на основании соглашения с собственником данного помещения имеет права, несет обязанности и ответственность по настоящему договору в соответствии с условиями такого соглашения и действующим законодательством РФ.

2.6. Управляя многоквартирным домом, Управляющая компания действует в интересах Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в этом доме. Управляющая компания за счет средств поступающих от Собственников оказывает услуги по управлению многоквартирным домом, оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора.

2.7. Управляющая организация может оказывать прочие дополнительные услуги по заказу Собственников за дополнительную плату.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

3.1.Права собственника помещения

3.1.1. проверять качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ по настоящему договору;

3.1.2. требовать от ответственных лиц Управляющей компании устранения выявленных дефектов, проверять полноту и своевременность их устранения;

3.1.3. избирать Управляющего в многоквартирном доме в целях сотрудничества и взаимодействия с Управляющей организацией и эффективного управления многоквартирным домом;

3.1.4. содействовать Управляющей организации в работе с собственниками в пределах, отнесенных к его компетенции;

3.1.5. требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах, не превышающих суммы денежных средств фактически оплаченных Собственниками обслуживаемого многоквартирного дома суммарно;

3.1.6. пользоваться общим имуществом многоквартирного дома (кроме имущества, обремененного договорными обязательствами с третьими лицами: аренда, возмездное пользование и т.п.);

3.1.7. участвовать в проведении общих собраний собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;

3.1.8. реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.2.Обязанности собственника помещения:

3.2.1. нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения;

3.2.2. поддерживать принадлежащее ему на праве собственности помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйного обращения с ним;

3.2.3. соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

3.2.4. немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и о недолжащем состоянии общего имущества, а в случае обнаружении аварии своевременно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации;

3.2.5. инициировать проведение общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома для разрешения вопроса о проведении необходимых работ по капитальному или текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, требующих дополнительного финансирования Собственниками. Собственник, явившийся инициатором проведения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома по вопросам, связанным с управлением, эксплуатацией, пользованием, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, а также предоставлением коммунальных услуг обязан в течение 2 рабочих дней со дня проведения такого собрания

- предоставить в Управляющую организацию протокол общего собрания Собственников, содержащий принятые собранием решения;
- 3.2.6. предоставлять по требованию Управляющей организации необходимую для управления документацию;
- 3.2.7. ежемесячно вносить плату за содержание и текущий ремонт помещения, а так же за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в МКД (далее ОДН) до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании абонентской книжки либо выставляемых платежных документов (квитанций);
- 3.2.8. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- 3.2.9. соблюдать правила пожарной безопасности, в том числе при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;
- 3.2.10. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим лицам;
- 3.2.11. в заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организацией лиц для выполнения необходимых ремонтных работ (для ликвидации аварий или выяснения причин аварий - в любое время);
- 3.2.12. предоставить в Управляющую организацию в письменном виде информацию о номерах контактных телефонов или указание на иные способы связи, с использованием которых представители Управляющей организации могли бы незамедлительно связаться с Собственником помещения или иными лицами, которые могут обеспечить доступ в помещение, в целях устранения аварий или выявления причин аварий;
- 3.2.13. не проводить переустройство, перепланировку жилых и подсобных помещений, инженерного оборудования и конструктивных элементов в помещении Собственника без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством; уведомлять Управляющую организацию о начале вышеуказанных работ;
- 3.2.14. не совершать действий, связанных с отключением Дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения;
- 3.2.15. ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора;
- 3.2.16. в течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;
- 3.2.17. при отчуждении помещения третьим лицам обеспечить заключение с ними договора управления многоквартирным домом на условиях настоящего Договора с Управляющей организацией в течение 3 (трех) дней с момента передачи права собственности на помещение;
- 3.2.18. согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодной и горячей воды, газа, электрической энергии (рассматривается в зависимости от степени благоустройства);
- 3.2.19. в случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (в том числе перекрывать внутридомовые вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования);

- 3.2.20. извещать Управляющую организацию о количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан в течение 3 дней с момента заключения настоящего договора или в течение 3 дней с момента изменения количества фактически проживающих в жилом помещении граждан;
- 3.2.21. устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу;
- 3.2.22. принять на общем собрании собственников многоквартирного дома решение об оформлении декларации пожарной безопасности многоквартирного дома и определить расходы на долевое финансирование её оформления;
- 3.2.23. исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и нормативно-правовыми актами РФ, региональных и местных органов власти применительно к данному договору.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

4.1. Права Управляющей организации:

- 4.1.1. самостоятельно определять направления деятельности для достижения целей договора и эффективности деятельности с учетом пожеланий собственников, закрепленных в протоколах общих собраний собственников помещений;
- 4.1.2. требовать доступа в помещения собственников (при необходимости производства аварийных работ, выявления причин аварий, проведения работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется только через помещения собственников);
- 4.1.3. производить подключение собственника к коммунальным услугам, отключение которых произведено ресурсоснабжающей организацией только после осуществления собственником оплаты оказываемых услуг и услуг за подключение с предоставлением документов подтверждающих факт оплаты последних;
- 4.1.4. по согласованию с общим собранием собственников дома надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющей организации;
- 4.1.5. по вопросам, связанным с содержанием, управлением и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника, в том числе в судах общей юрисдикции и арбитражных судах;
- 4.1.6. принимать участие в общих собраниях собственников без права голосования;
- 4.1.7. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственником не по назначению;
- 4.1.8. самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования и иного общего имущества многоквартирного дома;
- 4.1.9. заключать от имени Собственников договоры о передаче в пользование общего имущества многоквартирного дома (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, установка рекламных конструкций и т. д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также на иные цели установленные Управляющей организацией, если иное не установлено настоящим договором;
- 4.1.10. принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за содержание и текущий ремонт жилого помещения, ОДН и прочие услуги;
- 4.1.11. взыскать с Собственника в судебном или несудебном порядке ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в пользу Собственников многоквартирного дома, права которых были нарушены по вине Собственника;
- 4.1.12. по решению общего собрания собственников инвестировать средства в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением собственниками, либо

за счет доходов полученных при коммерческом использовании имущества находящегося в управлении;

4.1.13. самостоятельно устанавливать режим касс в соответствии с требованием законодательства РФ и с учетом интересов собственников помещений, а также изменять и (или) предложить другой вид (виды) оплаты оказываемых услуг (оплата через почтовое отделение, электронные переводы, банковские переводы и т.п.);

4.1.14. требовать заполнения Собственником соответствующих форм и квитанций, принятых к использованию в деловом обороте Управляющей организацией или соответствующих жилищных и коммунальных организаций;

4.1.15. требовать от Собственника помещения заключения соответствующего договора с специализированной организацией по осмотру и техническому обслуживанию внутридворового газового оборудования;

4.1.16. осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором;

4.1.17. самостоятельно определять условия договоров, заключаемых Управляющей организацией от своего имени, но за счет собственников или от имени собственников и за их счет (в том числе договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями, договоров по передаче общего имущества в пользование и др.), за исключением случаев, когда такие условия прямо определены решением общего собрания собственников;

4.1.18. предоставлять собственникам помещений информацию о показателях сбора платежей за предыдущий расчетный месяц по состоянию на 10 (десятое) число календарного месяца, следующего за расчетным.

4.1.19. в случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенными в соответствии с Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организаций соответствующего обращения к собственникам в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома месте;

4.1.20. в случае, если собственникамиплачено менее 100% от начисленных сумм по каким-либо видам работ (услуг) по настоящему договору Управляющая компания вправе отказать собственникам в предоставлении каких-либо услуг на размер неоплаченной суммы. Управляющая компания самостоятельно определяет в предоставлении какого вида услуг будет отказано и на какой срок;

4.1.21. организовывать и проводить проверки технического состояния общего имущества, проводить проверку установленных общедомовых приборов учета (при их наличии) и сохранности пломб.

4.1.22. вправе не израсходованные суммы по отдельным видам работ и услуг содержания общего имущества МКД направлять на оплату других расходов по текущему содержанию и ремонту мест общего пользования.

4.2.Обязанности Управляющей организации:

4.2.1. эффективно управлять многоквартирным домом на условиях, отраженных в настоящем договоре;

4.2.2. заключение договоров с лицами, осуществляющими выполнение работ (оказание услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома от своего имени, но за счет Собственников либо от имени и за счет Собственников;

4.2.3. осуществлять заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее ОДН);

4.2.4. нести ответственность за качество предоставляемых Управляющей организацией по настоящему договору услуг, выполняемых работ;

4.2.5. представлять интересы Собственников при исполнении договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями и лицами, осуществляющими выполнение работ

(оказание услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома – подрядными организациями;

4.2.6. осуществлять начисление и сбор платы за услуги с предоставлением собственникам помещений расчетных документов (счет-квитанций) в установленные настоящим договором сроки;

4.2.7. использовать полученные от Собственников помещений денежные средства строго по целевому назначению, за исключением средств, вносимых в оплату услуг по управлению, а также своей доли доходов полученных от передачи в пользование имущества находящегося в управлении и других полученных денежных средств, относящихся на основании настоящего договора к доходам Управляющей организации;

4.2.8. предоставлять Собственникам помещений по их запросу информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ;

4.2.9. осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников многоквартирного дома представленных собственником в письменном виде по месту нахождения Управляющей компании и принимать соответствующие меры в срок, установленный законодательством;

4.2.10. производить расчеты с ресурсоснабжающими организациями и лицами, осуществляющими выполнение работ (оказание услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (подрядными организациями) на основании соответствующих договоров за счет средств внесенных в Управляющую организацию Собственниками;

4.2.11. ежегодно предоставлять Собственникам (в срок до первого апреля года следующего за отчетным) отчет о выполнении настоящего договора Управляющей организацией в предыдущем году путем размещения соответствующей информации в сети Интернет на сайте Управляющей организации и в системе ГИС ЖКХ, а также в офисе компании по запросу собственников;

4.2.12. осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности Собственников помещений по установленным платежам за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за иные обязательные платежи, установленные общим собранием собственников помещений, направленных на эффективное управление многоквартирным домом;

4.2.13. осуществлять ведение и обеспечивать сохранность переданной в Управляющую организацию технической и иной документации по многоквартирному дому;

4.2.14. осуществлять функции по ведению паспортного учета граждан в соответствии с действующим законодательством РФ, осуществлять выдачу Собственникам помещений справок самостоятельно либо посредством привлечения к указанной работе третьих лиц.

4.2.15. своевременно информировать администрации административных районов городского округа «Город Чита» и комитет по управлению имуществом администрации городского округа «Город Чита» об освободившихся жилых помещениях, независимо от их принадлежности (в том числе в связи со снятием с регистрационного учета последнего из зарегистрированных лиц либо в связи со смертью нанимателя), а также о наличии в МКД вымороченных или бесхозяйных жилых помещений.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ УСЛУГ

5.1. Обязанности по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома и ОДН возникает у Собственника с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению обозначенной выше платы.

5.2. Плата за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома для Собственников помещений в многоквартирном доме включает плату за услуги по содержанию общего

имущества, включая услуги по управлению многоквартирным домом и плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома. Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, установленный п. 5.2 настоящего договора для собственников помещений, составляет:

17,68 руб. за 1 кв. м. помещения в месяц (с коэффициентом благоустройства -0,6);
20,82 руб. за 1 кв. м. помещения в месяц (с коэффициентом благоустройства -0,8);
23,43 руб. за 1 кв. м. помещения в месяц (с коэффициентом благоустройства -0,9).

5.3. Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, указанный в п. 5.2. настоящего договора; плата за техническое обслуживание внутридомового газового оборудования; плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме (ОДН), плата за услуги по сбору и вывозу твердых коммунальных отходов и другие платежи устанавливаются в соответствии с постановлением Управления регулирования цен и тарифов администрации городского округа «Город Чита» (далее УРЦиТ) № 27 от 03 июля 2018г. Изменение размера платы, указанной в п. 5.2., п. 5.3. возможно при отмене данного постановления и утверждении нового тарифа, либо на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД. Размер платы за услуги по сбору и вывозу твердых коммунальных отходов (далее ТКО) установленный постановлениями УРЦиТ действует до момента установления платы за обращение с ТКО, установленной Региональной службой по тарифам и ценообразованию Забайкальского края.

5.4. Изменение размера платы за услуги по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома вследствие изменения перечня работ и услуг, оказываемых Управляющей организацией осуществляется общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в порядке и на условиях определенных действующим законодательством РФ.

5.5. Собственник вносит плату по договору в операционную кассу Управляющей организации, через платежные терминалы или перечислением на расчетный счет Управляющей компании через агентов по сбору платежей, которыми являются почтовые отделения, отделения сберегательного банка и других банков.

6. ПОРЯДОК ВКЛЮЧЕНИЯ В ДОГОВОР РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

6.1. Формирование фонда капитального ремонта осуществляется на специальном счете или на счете регионального оператора.

6.2. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которые осуществляются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, как включенные, так и не включенные в региональную программу капитального ремонта и оплачиваемые за счет взносов на капитальный ремонт, а также порядок их осуществления и другие условия утверждаются протоколом общего собрания МКД. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора виды услуг и (или) работ, включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения об их досрочном выполнении и о внесении дополнительных взносов для оплаты указанных работ, услуг (далее - дополнительных взносов на капитальный ремонт) управляющей организацией, в том числе с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору, и (или) виды и объемы работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о выполнении таких работ и о внесении дополнительных взносов на капитальный ремонт управляющей организацией размещены на официальном сайте фонда капитального ремонта Забайкальского края.

7. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 7.1.** Управляющая организация осуществляет сбор платежей за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, плату за ОДН, а также осуществляет сбор иных обязательных платежей, установленных общим собранием собственников помещений и направленных на эффективное управление многоквартирным домом.
- 7.2.** Плата за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, и ОДН вносится собственниками на основании выставляемых Управляющей организацией или уполномоченным им лицом счет-квитанций (иных платежных документов): ежемесячно до 10 (десятого) числа календарного месяца, следующего за расчетным.
- 7.3.** Управляющая организация вправе осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с собственников помещений несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за услуги в соответствии с п. 14 ст. 155 ЖК РФ.

8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

- 8.1.** Собственники помещений вправе осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору путем:
- 8.1.1. формирования домового комитета, являющегося общественным добровольным объединением граждан, созданным в целях совместного решения социальных проблем в жилищной сфере, осуществления общественного контроля за содержанием и текущим ремонтом многоквартирного дома, а также содержанием придомовой территории, объектов благоустройства и озеленения во главе с Управляющим;
- 8.1.2. осуществления запросов информации в Управляющую компанию, в том числе об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, о показателях сбора платежей за предыдущий расчетный месяц по состоянию на 10 (десятое) число календарного месяца, следующего за расчетным.
- 8.1.3. ознакомления с ежегодными отчетами о выполнении настоящего договора Управляющей организацией в отчетном году;
- 8.1.4. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- 8.1.5. иными способами, установленными действующим законодательством РФ

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 9.1.** Настоящий договор заключается сроком на 1 (один) год. Действие настоящего договора распространяется на отношения сторон, начиная с «_01_» февраля 2019 года.
- 9.2.** Дополнительные соглашения к настоящему договору вступают в силу с момента, указанного в соглашении. В случае отсутствия указания в договоре о сроке вступления в силу дополнительное соглашение приобретает юридическую силу со дня его подписания сторонами и действует до истечения срока договора, если иное не установлено самим соглашением.

10. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

- 10.1.** Изменение и расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством РФ.

10.2. Настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, неограниченное количество раз, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

10.3. В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, собственники обязаны компенсировать убытки по фактическим затратам, в том числе, средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

11. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

11.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

11.2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами на основе взаимного уважения интересов обеих сторон с оформлением двухстороннего акта.

11.3. Если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

12.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере реального ущерба при установлении факта виновности Управляющей компании и размера причиненного ущерба.

12.2. Управляющая компания не несет ответственность за все виды ущерба, возникшие не по её вине или не по вине её работников.

12.3. При нарушении собственником обязательств, предусмотренных договором и законом, а также при нарушении собственником правил пользования жилым помещением последний несет ответственность перед Управляющей компанией, соседями и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине в результате каких-либо аварийных ситуаций в размере реального ущерба.

12.4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, и отсутствия финансирования капитального ремонта такого имущества, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за ущерб, причиненный собственнику и (или) его имуществу, в результате наступления негативных последствий.

12.5. Управляющая компания не несет ответственности за невыполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и неоказание коммунальных услуг, не закрепленных в настоящем договоре.

12.6. Управляющая компания не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома и не проведение его ремонта за все периоды, предшествующие дате вступления в силу настоящего договора.

12.7. Управляющая компания несет ответственность в соответствии с КоАП РФ за непредоставление либо несвоевременное предоставление информации, предусмотренной пунктом 4.2.15. настоящего договора.

13. ФОРС-МАЖОР

13.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие

возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от воли сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

13.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не вправе требовать от другой стороны возмещения возможных убытков.

13.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обстоятельств.

14. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы.

14.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему договору, разглашение которой способно нанести сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная сторона обязуется возместить другой стороне весь нанесенный ущерб.

14.3. Собственник, подписывая настоящий договор, подтверждает, что он не страдает заболеваниями, препятствующими понимать существа подписываемого им договора. При заключении настоящего договора собственник действует осознанно, добровольно, не по принуждению, на взаимовыгодных условиях, понимает значение своих действий, не находится под влиянием заблуждения, обмана, угрозы, насилия и не заблуждается относительно существа настоящего договора и его последствий. Данный договор собственником прочитан, смысл договора понятен.

14.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах на русском языке, по одному для каждой из сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

15. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «РУЭК-ГРЭС»

ОГРН 1147536003196

ИНН 7536143349

КПП 753601001

Р/с № 40702810674000031038

Читинское ОСБ № 8600/003 г. Чита

К/с: 30101810500000000637

БИК: 047601637

Юридический адрес: г. Чита, ул. Онискевича, д.21

Почтовый адрес: 672022,

Забайкальский край, г. Чита, ул. Энергетиков, д. 18

тел\факс : 8 (3022) 23-77-49

Эл. почта: ruek70@mail.ru

Собственник:

Директор _____ / А. В. Прокопенюк/



Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным жилым домом
№ 2
от «_01_» февраля 2019 г.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию многоквартирного дома, руб./кв. м.

N п/н	Виды услуг	K-0,6	K-0,8	K-0,9
1	Содержание и текущий ремонт помещений, в т.ч	10,00	13,14	16,45
1.1	ремонт конструктивных элементов здания из них: - мероприятия по энергосбережению МКД	3,10 0,21	4,42 0,28	3,70 0,26
1.2	содержание и ремонт внутридомового оборудования водоснабжения и водоотведения	1,85	2,47	2,49
1.3	содержание и ремонт внутридомового оборудования отопления и горячего водоснабжения	1,96	2,90	2,25
1.4	обслуживание и текущий ремонт систем электроснабжения	1,28	1,21	0,90
1.5	обслуживание и текущий ремонт систем вентиляции	0,17	0,12	0,11
1.6	содержание, эксплуатация и ремонт лифтового хозяйства	-	-	4,86
1.7	содержание мест общего пользования (лестничных клеток)	1,53	1,91	2,03
1.8	содержание мусоропроводов	-	-	-
1.9	дератизация или дезинсекция	0,11	0,11	0,11
2	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния придомовой территории, в т. ч.	3,17	3,17	2,47
2.1	содержание земельного участка	2,95	2,94	2,24
2.2	содержание детских площадок	0,20	0,21	0,21
2.3	организация мест накопления и передача в специализированную организацию ртуть содержащих ламп	0,02	0,02	0,02



3	Расходы по управлению ЖФ в т.ч.	4,51	4,51	4,51
4	Установленный размер платы	17,68	20,82	23,43

Перечень и периодичность выполнения обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту помещений в многоквартирном доме

Виды работ	Периодичность выполнения работ и услуг
1. Содержание помещений общего пользования:	
1.1. Текущий ремонт конструктивных элементов здания	В соответствии с планом работ
1.2. Мероприятия по энергосбережению: - работы и услуги по закрытию и утеплению контура здания.	В соответствии с планом работ
1.3. Содержание и ремонт ВДС водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, систем вентиляции: - устранение аварий на ВДС; - подготовка к сезонной эксплуатации здания; - текущий ремонт ВДС;	По мере необходимости 1 раз в год В соответствии с планом работ
1.4 Содержание мест общего пользования (лестничных клеток): - уборка лестничных площадок, маршей, тамбуров и т.д. - мытье лестничных площадок, маршей, тамбуров и т.д.	1 раз в неделю 1 раз в неделю (с 15 апреля по 15 октября)
- протирка пыли с колпаков светильников и подоконников - мытье и протирка дверей и окон - уборка кабин лифтов - подметание и мытье полов мусороприемных камер	1 раз в месяц 2 раза в год 3 раз в неделю 5 раз в неделю
1.5. Уборка загрузочных клапанов	1 раз в 2 недели
1.6 Дератизация или дезинсекция	1 раз в год
2. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния придомовой территории:	
2.1 Уборка земельного участка: - подметание земельного участка в летний период - уборка мусора с газона - стрижка травы на дворовой территории - очистка урн - уборка мусора на контейнерных площадках - очистка территории от снега или подметание такой территории - очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз вдвое суток 1 раз в неделю 1 раз в год 1 раз в сутки 1 раз в сутки 1 раз вдвоем суток По мере необходимости
2.3 Содержание детской площадки	В соответствии с планом работ
2.2 Вывоз твердых коммунальных отходов	В соответствии с графиком

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным жилым домом
№ 2
от «_01_» февраля 2019 г.

**Перечень коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией
(в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома при предоставлении
таких услуг)**

По настоящему договору Управляющая организация обеспечивает Собственнику предоставление следующих коммунальных услуг:

1. **Холодное водоснабжение - не предоставляется;**
2. **Горячее водоснабжение - не предоставляется;**
3. **Водоотведение - не предоставляется;**
4. **Электроснабжение - не предоставляется;**
5. **Газоснабжение - не предоставляется;**
6. **Отопление - не предоставляется.**

Управляющая организация:

ООО «РУЭК-ГРЭС»

ОГРН 1147536003196
ИНН 7536143349
КПП 753601001
Р/с № 40702810674000031038
Читинское ОСБ № 8600/003 г. Чита
К/с: 30101810500000000637
БИК: 047601637

Юридический адрес: г. Чита, ул. Онисковича,
д.21

Почтовый адрес: 672022,
Забайкальский край, г.Чита, ул. Энергетиков, д.
18
тел\факс : 8 (3022) 23-77-49
Эл. почта: ruek701@mail.ru

Собственник:

Директор _____ / А. В. Прокопенюк/

