

**ДОГОВОР № 281-У/2018**  
**управления многоквартирным домом по адресу: пр. Кирова,108**  
**(между управляющей организацией и собственниками помещений)**

г. Ленинск-Кузнецкий

«18» 05 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управление единого заказчика жилищно-коммунальных услуг города Ленинска-Кузнецкого» (краткое наименование ООО «УЕЗ ЖКУ г.Ленинска-Кузнецкого»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Пацель Л.И., действующего на основании Устава предприятия и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по выбору способа управления, расположенного по адресу: пр. Кирова, д. 108, от 28.12.2005 года № 187), и Собственники помещений, действующие на основании правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности на помещения, решения общего собрания собственников помещений (протокол от 14.05.2018 года № 43/18), именуемые в дальнейшем «Собственники» (согласно пункту 1 статьи 162 Жилищного кодекса РФ собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора), заключили настоящий Договор:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: пр. Кирова, д. 108, находящимся в многоквартирном доме (далее Многоквартирный дом). Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади помещения.

1.2. Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по жилищно-коммунальным услугам.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указаны в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. 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 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов,

утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила №354), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями), минимальным перечнем услуг и работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее - минимальный перечень услуг и работ), иными нормативными актами действующего законодательства, применимыми к настоящему Договору.

1.7. Настоящий Договор, заключенный на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 14.05.2018 года № 43/18), хранится в помещении по адресу: пр. Кирова, д. 108 кв.47, в котором с ним можно ознакомиться.

1.8. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.7. настоящего Договора.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором с учетом действия Федерального закона от 25.12.2012 № 271-ФЗ, разделом IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2. Минимальный перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен согласно Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013 №290, далее Постановление №290 (приложение №2 к настоящему Договору).

Изменения, дополнения в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, их финансирование вносятся на основании решения общего собрания собственников помещений.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома с учетом уровня благоустройства многоквартирного дома, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности.

В состав общего имущества включается имущество, определенное в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491) в том числе, внутридомовая система электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учета, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Границей эксплуатационной ответственности сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии общедомового прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения общедомового прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом и до: система электроснабжения – до входных зажимов квартирных индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; система теплоснабжения – при наличии до запорной арматуры (включая её), как первого отключающего устройства, находящейся на ответвлениях от стояков перед обогревающими элементами (батареями, конвекторами) в квартире; системы холодного и горячего водоснабжения – при наличии до запорной арматуры (включая её), как первого отключающего устройства, находящейся на ответвлениях от стояков системы холодного и горячего водоснабжения, в случае отсутствия запорной арматуры границей эксплуатационной ответственности является первый сварочный шов, т.е. место соединения стояка холодной и (или) горячей воды и

ответвления от стояка; система водоотведения – до первых стыковых соединений с ответвлениями от стояка канализации, предназначенного для обслуживания более одной квартиры.

2.2.2. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий.

2.2.2.1. Проведение технических осмотров и обходов (обследований).

2.2.2.2. Санитарное содержание придомовых территорий, включая работы по благоустройству, дератизации и дезинсекции.

2.2.2.3. Санитарное содержание лестничных клеток.

2.2.2.4. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт по мере необходимости в пределах имеющихся средств.

2.2.2.5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.3. Дополнительные работы по содержанию, текущему (свыше минимального перечня работ) и капитальному ремонту общего имущества (в том числе ремонт и замена почтовых ящиков, устройство парковок, детских и хозяйственных площадок, асфальтирование придомовой территории; установка, поверка, замена, ремонт (более 5 % от стоимости прибора учета) общедомовых приборов учета коммунальных услуг) в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством (за счет дополнительных средств собственников).

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступать к выполнению настоящего Договора с момента его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- участвовать в подготовке документов для проведения Общего собрания Собственников многоквартирного дома;

- предоставлять информацию о проделанной работе (по разработанной Управляющей организацией форме) за отчетный период (год) в первом квартале следующего за истекшим годом путем размещения на своем официальном сайте.

3.1.2. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.3. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги (через средства массовой информации и (или) путем размещения на своем официальном сайте). При установлении платы за жилищно-коммунальные услуги органом местного самоуправления, информация об изменениях размещается органом местного самоуправления на своём официальном сайте.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в многоквартирном доме (с учетом уровня его благоустройства) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества в необходимом объеме:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление (теплоснабжение).

3.1.5. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 г № 124 на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику.

3.1.6. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), имеющуюся документацию или полученную от заказчика – застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

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

3.1.8. 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 за счет сбора дополнительных средств собственниками помещений по решению общего собрания.

3.1.9. По заявке Собственника (через своего представителя – специалистов обслуживающей организации) принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов. «Опломбировка» (ввод в эксплуатацию) индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, электрической энергии после их установки, ремонта, замены и поверки производится без взимания платы, за исключением случаев, когда опломбирование производится повторно в связи с нарушением пломбы или знаков поверки потребителем или третьим лицом. Плата за опломбировку индивидуальных приборов учета устанавливается ООО «УЕЗ ЖКУ г. Ленинска-Кузнецкого».

3.1.10. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения по капитальному ремонту и о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием примерных расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов, путем размещения информации на официальном сайте управляющей организации.

3.1.11. При наличии решения общего собрания собственников помещений обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности за счет дополнительных средств собственников помещений.

3.1.12. Обеспечить оформление и направление Собственнику платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе согласно статье 155 ЖК РФ, при её установке, при введении в действие - в «Личном кабинете» на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет) не позднее первого числа следующего за расчетным периодом, за который производится оплата.

3.1.13. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.14. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

3.1.15. При наличии общедомового прибора учета коммунальных услуг ежемесячно снимать показания такого прибора учета в целях корректного начисления с 17 по 20 число, принимать от потребителей показания индивидуальных приборов учета, вести учет и обеспечивать сохранность информации о показаниях общедомовых, индивидуальных приборов учета в течение не менее 3 лет

3.1.16. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения (кроме проведения аварийных работ).

3.1.17. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами.

3.1.18. Производить обработку персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в соответствии с порядком, установленном Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

3.1.19. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную плату от настоящего Договора с отобранной на конкурсной основе страховой организацией.

3.1.20. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечить производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.21. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах и вручает уполномоченному лицу. Уполномоченное собственниками лицо в семидневный срок подписывает акты и возвращает Управляющей организации. Если уполномоченное лицо отказалось от получения акта, либо в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми. Уполномоченным собственниками лицом считается: председатель совета дома; представитель собственников, уполномоченный общим собранием собственников на подписание актов приемки оказанных услуг; при отсутствии вышеуказанных лиц - любой собственник помещений данного многоквартирного дома.

### **3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение 3-х месяцев поручать Исполнителю заказа, обслуживающему многоквартирный дом, произвести отключение помещения от подачи горячего водоснабжения, электроэнергии, водоотведения в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Положения данного пункта, при принятии новых Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, автоматически корректируются с учетом изменений.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. По решению Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения многоквартирного дома. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений (общего имущества) направлять на капитальный ремонт, обслуживание многоквартирного дома, или другие цели в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.

3.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома, капитальному ремонту и предоставлению коммунальных услуг.

### **3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории. Производить капитальный и текущий ремонт квартиры и инженерного оборудования, находящегося в квартирах (кроме оборудования, относящегося к общему имуществу дома) за счет собственных средств, с учетом границ эксплуатационной ответственности (пункт 2.2.1. Договора).

3.3.2. 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 общего имущества.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, обязуется оплачивать пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.5. Для корректного начисления платы передавать показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг ежемесячно с 8<sup>00</sup> часов 17 числа до 20<sup>00</sup> часов 20 числа в свою обслуживающую организацию по телефону или лично, через «Ввод показаний индивидуальных приборов учета» на официальном сайте ООО «УЕЗ ЖКУ г.Ленинска-Кузнецкого» [www.uez-lk.ru](http://www.uez-lk.ru). При отсутствии показаний расчет производится по среднемесячному потреблению в соответствии с Правилами №354. Ознакомиться со сведениями о показаниях общедомовых приборов учета коммунальных услуг можно в ООО «УЕЗ ЖКУ г.Ленинска-Кузнецкого», ул.Земцова, д.1, кабинет № 9.

Дополнительная информация о способах передачи показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг Собственниками, размещается Управляющей организацией на оборотной стороне платежных документов и (или) иным способом, в том числе на своем официальном сайте в сети Интернет или иным способом на усмотрение Управляющей организацией.

Действия по техническому обслуживанию, поверке индивидуальных приборов учета производится потребителями коммунальных услуг самостоятельно и за счет своих средств.

3.3.6. Информировать Управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений (включая информацию о временно проживающих в жилом помещении гражданах потребителях, в случае отсутствия индивидуальных приборов учета, путем направления ей соответствующего заявления в срок не позднее пяти рабочих дней с момента прибытия таких потребителей). В заявлении указывается фамилия, имя и отчество заявителя, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителях, даты начала и окончания их проживания в жилом помещении.

3.3.7. Допускать представителей Управляющей организации (обслуживающей организации) в заранее согласованное время для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных показаний таких приборов учета, при наличии документа подтверждающего полномочия данного лица.

3.3.8. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении и относящегося к общему имуществу, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с представителем Управляющей организации время, а работников аварийных служб - в любое время. При не-использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации (обслуживающей организации) свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.9. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией (обслуживающей организацией) не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, указанные работы проводятся за счет средств Собственника.

3.3.10. Предоставлять Управляющей организации в течение пяти рабочих дней сведения:

- необходимые для начисления платы за жилищно-коммунальные услуги и обработки персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в соответствии с порядком, установленном Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в рамках договора управления;

- о вселении других граждан в принадлежащее Помещение и об их выселении не позднее пяти календарных дней с момента наступления указанных событий при отсутствии индивидуальных приборов учета коммунальных услуг;

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- при переходе права собственности на помещение (договор купли-продажи, мены, дарения или иное законное основание с предоставлением документа технического учета БТИ (технического паспорта на помещение)) или при переводе жилого помещения в нежилое Собственники помещения обязаны погасить всю задолженность перед Управляющей организацией на дату перехода права собственности, с даты регистрации соответствующей сделки предоставить Управляющей организации соответствующие документы.

3.3.11. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации (обслуживающей организации) о неисправностях сетей, оборудования, в том числе общего имущества находящегося в собственном помещении, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль и приемку выполненных работ и (или) оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии - приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ №761/пр от 26.10.2015г, в ходе которых участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору при отсутствии утвержденного решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома представителя собственника (председателя совета дома), уполномоченного от имени собственников на осуществление данной деятельности.

3.4.2. Привлекать за свой счет для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.8 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.1, а также предложений по пункту 3.1.10 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.16. настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.9. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо

установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.

3.4.10. В целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений, общего имущества многоквартирного дома может осуществляться страхование жилых помещений и общего имущества МКД в соответствии с действующим законодательством, на основании решения общего собрания собственников за дополнительную плату к данному Договору или по отдельным договорам страховыми компаниями.

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

### **3.5. Собственник не вправе:**

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем.

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.5.3. Самовольно производить демонтаж приборов отопления или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией, несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.4. Допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

3.5.5. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.5.6. Допускать производство в помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме.

## **4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за жилищно-коммунальные услуги.

Плата за жилищно-коммунальные услуги для Собственников помещений многоквартирного дома включает в себя:

1) плату за содержание жилья, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (с учетом уровня благоустройства многоквартирного дома, в пределах), а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, далее КР на СОИ).

2) плату за коммунальные услуги с учетом уровня благоустройства многоквартирного дома, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, за отведение сточных вод, отопление, электроснабжение. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определенным по приборам, и в соответствии с Правилами №354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, с учетом повышающего коэффициента, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.2. Размер платы, периодичность, виды работ и срок действия размера платы за содержание и ремонт мест общего пользования устанавливается решением общего собрания собственников. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. В случае изменения в течение года существенных условий, включая общую индексацию размера платы за жилищно-коммунальные услуги населению, размер платы



за содержание и ремонт мест общего пользования автоматически индексируется с учетом существенных изменений, но не более, чем повышение размера платы населения, установленного органом местного самоуправления.

В случае отсутствия решения общего собрания собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт мест общего пользования с учетом уровня благоустройства многоквартирного дома, размер платы устанавливается равным размеру платы за содержание и ремонт мест общего пользования утвержденному органом местного самоуправления (ст.158 Жилищного кодекса РФ).

4.3. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги многоквартирного дома приведен в Приложении № 3 к настоящему Договору. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги, указанные в Приложение № 3 настоящего Договора, установлены на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти, местного самоуправления и решения общего собрания в пределах полномочий права установления цен и тарифов.

Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата (путем размещения на своем официальном сайте). При установлении платы за жилищно-коммунальные услуги органом местного самоуправления, субъектом РФ информация об изменениях размещается органом местного самоуправления и субъектом РФ на своих официальных сайтах.

4.4. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей организации не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным периодом.

4.5. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе, а при введении в действие - в «Личном кабинете» на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет), предоставляемых собственнику в порядке, установленном в пункте 3.1.12. настоящего Договора. Если же потребитель не воспользовался правом, предоставленным ему п. 2 ст. 522 ГК РФ, исполнение обязательства засчитывается в погашение обязательств по договору, срок исполнения которого наступил ранее (в первую очередь погашается задолженность, а затем - текущий платеж).

4.6. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления (в случае отсутствия индивидуальных приборов учета коммунальных услуг), осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.7. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.9. Текущий ремонт общего имущества (свыше минимального перечня работ) в многоквартирном доме проводится за счет дополнительных средств Собственников на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций).

4.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с учетом действия Федерального закона от 25.12.2012 № 271-ФЗ, который дополнил Жилищный кодекс Российской Федерации разделом IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

Оплата общедомовых приборов учета (ОДПУ) коммунальных ресурсов производится за отдельную плату. При установке ОДПУ ресурсоснабжающими организациями в соответствии со статьей 13 Федерального Закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные

акты Российской Федерации», в случае если собственники не обеспечили установку ОДПУ, собственники помещений обязаны оплатить счет, включающий все расходы по оснащению многоквартирного дома общедомовыми приборами учета.

4.11. Услуги (работы) Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, в том числе изготовление технической документации (технического паспорта МКД и т.п.), по проведению капитального ремонта, страхование объектов общего имущества, замена почтовых ящиков, устройство парковок, детских и хозяйственных площадок, асфальтирование придомовой территории, установка, выполняются за дополнительную плату по отдельно заключенным договорам на основании решения общего собрания собственников помещений.

Для обеспечения учета используемых энергетических ресурсов и в исполнение Закона №261-ФЗ, Правил № 354 поверка, замена, ремонт (более 5 % от стоимости прибора учета) общедомовых приборов учета коммунальных услуг (ОДПУ), в случае если собственниками не принято решение об увеличении платы на данные виды работ, фактически выполненные работы обязательно подлежат дополнительной оплате в полном объеме, и без решения общего собрания.

## **5. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

5.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Собственниками помещений. Собственники помещений многоквартирного дома ежегодно обязаны проводить Общие собрания, в соответствии с действующим законодательством. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников

5.2 Собственник по инициативе которого, созывается общее собрание Собственников помещения в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок уведомление о проведении общего собрания направляется каждому собственнику помещения в многоквартирном доме путем сообщения в письменной форме (сообщение упаковывается в конверт или бесконвертное его формирование) вручается каждому собственнику под роспись или в почтовый ящик, либо размещается на общедоступном месте.

5.3. Общее собрание Собственников может проводиться как в очной форме, заочной форме так и в форме очно-заочного голосования (ст.44-48 Жилищного кодекса РФ).

5.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования может проводиться с использованием Системы в соответствии со статьей 47.1. Жилищного кодекса РФ.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющей организацией составляется акт в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам помещений, последующим его направлением в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции. Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилищные и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в пункте 6.2. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (статья 155 Жилищного кодекса РФ).

## **7. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

7.1. Контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственниками либо уполномоченными представителями Собственников, а также уполномоченными государственными и муниципальными органами власти и управления путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 30 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями пунктов 7.2.-7.5. настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и (или) не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

7.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

Время проведения проверки в случаях, указанных в пункте 7.2., назначается не позднее суток, кроме установления факта предоставления коммунальных услуг с нарушением качества, для установления которого время проверки назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время. Если в течение двух часов или в иное согласованное время (в том числе возможно устное согласование) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй – Управляющей организации.

7.6. Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.7. Управляющая организация отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

## **8. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ИЛИ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны в том случае, если они совершены в письменной форме и утверждены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством, кроме условий, предусмотренных пунктом 8.2. Изменения и дополнения, вносимые в договор, оформляются протоколом общего собрания собственников, на котором руководитель управляющей организации ставит надпись «Согласовано» (в случае согласия), подпись, печать Управляющей организации, и дату согласования. Указанные изменения и дополнения вступают в силу с момента такого согласования.

8.2. Договор считается изменённым в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в договоре. Указанные изменения вступают в силу с момента, указанного в нормативном акте, и не требуют дополнительного переоформления договора путем проведения общего собрания собственников помещений.

8.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

8.3.1. По инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома с обязательным уведомлением об этом Управляющей организацией не позже чем за 2 месяца в случае:

- несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей;
- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации.

8.3.2. По инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом Собственника не позже чем за 2 месяца:

- если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
- если собственники помещений (все или частично) не выполняют своих обязательств по оплате за жилищно-коммунальные услуги в установленном законом порядке;
- если собственники приняли иные условия Договора об управлении многоквартирным домом в течении срока действия Договора или при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- в случае ликвидации Управляющей организации.

8.4. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон:

- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.
- вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с 8.3.2. настоящего Договора.

- по иным причинам, предусмотренным нормами действующего законодательства.

Договор по соглашению сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

8.5. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

8.6. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении Договора.

8.7. После расторжения Договора имеющаяся техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику на хранение.

8.8. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во вре-

мя действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

8.9. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.10. В случаях, установленных законодательством, Договор расторгается в судебном порядке.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Данный договор является обязательным для всех собственников дома.

9.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственники и Управляющая организация будут стремиться разрешить путем взаимных переговоров.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, второй у уполномоченного представителя Собственников.

9.4. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

Приложение №1 «Состав общего имущества многоквартирного дома. Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома».

Приложение № 2 «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение № 3 «Цены и тарифы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальным услугам»;

Приложение № 4 «Реестр Собственников по правоустанавливающим документам и их доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме, подписавших договор управления», заполняется собственниками помещений собственноручно.

## 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

10.2. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

10.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 8 разделе.

10.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается автоматически пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

## 11. АДРЕСА СТОРОН

Управляющая организация

Собственники помещений

ООО «УЕЗ ЖКУ г.Ленинска-Кузнецкого»

Адрес: ул. Земцова, 1 тел. 5-13-97

ИНН 4212037137 КПП 421201001

р/с №40702810026000004487

Отделение № 8615 Сбербанк России

г..Кемерово,

БИК 043207612

к/с №30101810200000000612

ОГРН 1144212001064

Подписи и данные собственников помещений многоквартирного дома по адресу пр. Кирова, 108 указаны в приложении №4 «Реестр Собственников по правоустанавливающим документам и их доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме, подписавших договор управления»



Л.И. Пацель

(Ф.И.О. руководителя)

**Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного  
по адресу: пр. Кирова,108**

Этажность – 5, количество подъездов – 4, материал стен – кирпичные  
Площадь жилых и нежилых помещений – 3203,9 кв. м.

- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| 1. Чердачное помещение:   | 883,3 кв.м                         |
| 2. Подвальное помещение:  | 654 кв.м                           |
| 3. Лестницы и лестничные клетки:  | 271 кв.м                           |
| 4. Кровля (материал, размер):   | из рулонных материалов 1015,8 кв.м |
| 5. Объем здания   | 13514 куб.м                        |
| 6. Общее инженерное оборудование:   |                                    |
| 6.1. Электрические сети (от внешней стены дома, ВРУ дома до подъездного квартирного электрического щита, до входных зажимов квартирных электрических счетчиков). По техническому паспорту многоквартирный дом оборудован электрическими печами.                         |                                    |
| 6.2. Тепловые сети (от внешней стены дома, тепловой узел дома (при его наличии) до приборов отопления в квартире включительно при отсутствии запорно-регулирующей арматуры; при её наличии до запорно-регулирующей арматуры на внутриквартирной разводке включительно). |                                    |
| 6.3. Сети холодного водоснабжения (от внешней стены дома, до запорно-регулирующей арматуры на внутриквартирной разводке включительно (при ее отсутствии до первого сварного шва).   |                                    |
| 6.4. Сети горячего водоснабжения (от внешней стены дома, от теплового узла дома (при наличии) до запорно-регулирующей арматуры на внутриквартирной разводке включительно (при ее отсутствии до первого сварного шва).   |                                    |
| 6.5. Канализационные сети (от стены дома до внутриквартирного стояка канализации).  |                                    |
| 6.6. Вентиляция (естественная).   |                                    |
| 7. Придомовая территория, всего:  | 1407,3 кв.м                        |
| 8.1 Асфальт   | 1168 кв.м                          |
| 8.2 Грунт   | 239 кв.м                           |
| 9. Элементы дворового благоустройства (малые архитектурные формы)   |                                    |
| 10. Согласно предложению Управляющей организации, многоквартирный дом требует капитальный ремонт: внутридомовых инженерных систем (перевод на электропищеприготовление), крыши, подъездов.  |                                    |

Управляющая организация

Собственники помещений



Подписи и данные собственников помещений многоквартирного дома по адресу пр. Кирова,108 указаны в приложении №4 «Реестр Собственников по устанавливающим документам и их доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме, подписавших договор управления»

Состав и периодичность выполнения работ по содержанию и ремонту жилья.

Таблица № 1

**Периодичность работ по уборке придомовой территории (для зданий свыше двух этажей)**

Вид уборочных работ	Класс территории - I
Холодный период	
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	Согласно технологии (не менее 2-х раз в неделю)
сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	
очистка территорий от наледи и льда	
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	
посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	
Уборка контейнерных площадок	По мере необходимости 5 раза в неделю
Теплый период	
Подметание, уборка площадки перед входом в подъезд и уборка придомовой территории, уборка мусора с газонов в дни без осадков и в дни с осадками до 2см	Согласно технологии (не менее 2-х раз в неделю)
Очистка урн от мусора (при наличии)	По мере необходимости
Покос газонов и придомовой территории	2 раза в теплый период
Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю

**Уборка лестничных клеток**

Влажное подметание лестничных площадок и маршей всех этажей (с протиркой перил)	2 раза в неделю
Обметание пыли с потолков, влажная протирка стен, дверей, плафонов, электрических щитов, почтовых ящиков, подоконников, отопительных приборов, мытье окон.	1 раз в год
Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц в теплый период
Очистка металлической решетки и приямка (при наличии)	по мере необходимости

Таблица № 2

N п/п	Состав работ	Периодичность выполнения работ
1	2	3
<b>РАЗДЕЛ I. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ</b>		
<b>1.1. Кровля</b>		
1.1.1.	Плановые осмотры кровли. При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ за счет дополнительных средств собственников (свыше минимального перечня работ)	2 раза в год
1.1.2.	Укрепление и ремонт парапетных ограждений	по мере необходимости
1.1.3.	Проверка исправности и ремонт слуховых окон и жалюзи	по мере необходимости
1.1.4.	Прочистка водосточных труб и ливневой (при её наличии) канализации	по мере необходимости
1.1.5.	Удаление с крыш снега и наледи	по мере необходимости
1.1.6.	Очистка кровель от мусора, грязи, листьев	в летний период по мере необходимости
<b>1.2. Фасады</b>		
1.2.1.	Плановые осмотры фасадов	2 раза в год

1.2.2.	Проверка состояния продухов в цоколях зданий и их заделка	2 раза в год
1.2.3.	Очистка подъездных козырьков от наледи и снега	по мере необходимости
1.2.4.	Очистка подъездных козырьков от листьев и мусора	по мере необходимости
1.3. Подъезды и лестничные клетки		
1.3.1.	Плановые осмотры подъездов и лестничных клеток, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ за счет дополнительных средств собственников (свыше минимального перечня работ).	2 раза в год
1.3.2.	Укрепление входных дверей. Установка доводчиков на входных дверях в подъезды и лестничные клетки (при наличии), кроме дверей с домофоном, установленных по отдельному договору.	при подготовке к работе в осенне-зимний период
1.3.3.	Установка отсутствующей фурнитуры на окнах и дверях лестничных клеток. Замена разбитых стекол окон	по мере необходимости
1.3.4.	Укрепление металлических перил	по мере необходимости
1.4. Подвалы		
1.4.1.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков.	Не менее 2 раза в год
1.4.2.	Плановые осмотры инженерного оборудования, принятие мер, исключающих подтопление подвала.	1 раз в месяц
1.4.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	по мере необходимости
1.4.4.	Соблюдение температурно-влажностного режима и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	постоянно
1.4.5.	Уборка подвалов от мусора, принятие мер, исключающих захламление, загрязнение и загромождение подвальных помещений	1 раз в год
1.4.6.	Установка сеток и решеток на проемы, каналы и отверстия для защиты от проникновения грызунов, в соответствии с проектными требованиями	по мере необходимости
1.4.7.	Содержание в исправном состоянии освещения подвала (при наличии)	постоянно
1.5. Чердаки		
1.5.1.	Плановые осмотры. Мелкий ремонт и укрепление дверей, лестниц и люков выходов на чердаки и кровлю	по мере необходимости
1.5.2.	Навешивание замков на входы в чердачное помещение	по мере необходимости
1.5.3.	Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением засыпки.	по мере необходимости
1.5.4.	Соблюдение температурно-влажностного режима	постоянно
1.6. Внутренние системы водоснабжения и канализации		
1.6.1.	Плановые осмотры систем водоснабжения и канализации	2 раза в год
1.6.2.	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров и т.п.)	по мере необходимости
1.6.3.	Устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода, регулирование давления в водопроводе до нормативного	по мере необходимости
1.6.4.	Предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации	по мере необходимости
1.6.5.	Прочистка канализационных выпусков, стояков и лежаков	по мере необходимости
1.6.6.	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
1.7. Системы электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств, электроплит)		
1.7.1.	Плановые осмотры систем электроснабжения .	2 раза в год



1.7.2.	Обозначение разграничений балансовой принадлежности: приборов учета электрической энергии, систем автоматического контроля и учета электроэнергии и электросетей в соответствии с договорами энергоснабжающих организаций	по мере необходимости
1.7.3.	Запирание шкафов с электрощитками и электроизмерительными приборами и закрытие электромонтажных ниш, расположенных на площадках лестничных клеток, в коридорах, вестибюлях, холлах и других общедомовых помещениях, для обеспечения сохранности	по мере необходимости
1.7.4.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки (относящихся к общему имуществу)	по мере необходимости
1.7.5.	Обслуживание системы освещения подъездов, тамбуров, входов в подъезды	по мере необходимости
1.7.6.	Замена ламп в светильнике дворового освещения, на 1 этажах жилых домов подъездного освещения	по мере необходимости
1.7.7.	Проверка заземления	в соответствии с нормативами
1.8. Внутренние системы отопления и горячего водоснабжения		
1.8.1.	Плановые осмотры систем отопления и горячего водоснабжения .	2 раза в год
1.8.2.	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, ликвидация воздушных пробок	по мере необходимости
1.8.3.	Устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода, регулирование давления в водопроводе до нормативного	по мере необходимости
1.8.4.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления	при подготовке в осенне-зимний период
1.8.5.	Промывка и опрессовка системы центрального отопления	при подготовке в осенне-зимний период
1.8.6.	Консервация системы центрального отопления	по окончании отопительного сезона
1.9. Вентиляционные каналы		
1.9.1.	Плановые осмотры вентиляционных каналов .	2 раза в год
<b>РАЗДЕЛ 2. ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕДОМОВЫХ ПРИБОРОВ УЧЕТА КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ</b>		
2.1.	Обслуживание-комплекс операций или операция по поддержанию счетчиков воды в работоспособном и исправном состоянии и в надлежащем внешнем виде при использовании по назначению (в соответствии с технической документацией на измерительные приборы и устройства).	по технологии
2.2.	Мелкий ремонт по замене быстроизнашивающихся частей (не более 5 % от стоимости прибора учета) - комплекс операций по восстановлению и поддержанию работоспособности счетчиков воды и их составных частей, устранению выявленных неполадок, отказов и неисправностей, возникших в работе или выявленных при техническом обслуживании, своевременной замене вышедших из строя счетчиков, их узлов и деталей.	по мере необходимости.
2.3.	Поверка и ремонт - комплекс операций по восстановлению (более 5 % от стоимости прибора учета) коллективных приборов учета осуществляется за дополнительные средства собственников помещений на основании решения общего собрания собственников.	По мере необходимости и в соответствии с регламентом работ
2.4.	Снятие и запись показаний счетчиков с оформлением записи (в журнале и (или) электронном виде)	1 раз в месяц
<b>РАЗДЕЛ 3. АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ</b>		
3.1.	Круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание	постоянно

3.2.	Локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры, систем инженерного оборудования жилых зданий; засоров канализации жилых зданиях; повреждений вводно-распределительных устройств, электрических кабелей в соответствии с установленными предельными сроками, обеспечение выполнение заявок населения.	постоянно
<b>РАЗДЕЛ 4. Прочие работы</b>		
4.1.	Уход за зелеными насаждениями (при их наличии в соответствии с технологией обрезка). Устройство и ремонт скамеек на территории микрорайона (при их наличии).	В соответствии с технологией по мере необходимости
4.2.	Осмотры детских игровых площадок (или малых архитектурных форм) с устранением мелких неисправностей. Ремонт и покраска малых архитектурных форм (при наличии).	1 раз в год, весной по мере необходимости.
4.3.	Дезинсекция и дератизация подвальных или иных помещений (при их наличии)	Дезинсекция - 1 раз в год (теплый период) Дератизация -2 раза в год (осеннее - весенний период) по графику
4.4.	Вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов	Регулярно По мере необходимости.

Управляющая организация

Собственники помещений

ООО «УЕЗ ЖКУ г.Ленинска-Кузнецкого»



Л.И. Пацель

(Ф.И.О. руководителя)

Подписи и данные собственников помещений многоквартирного дома по адресу пр. Кирова, 108 указаны в приложении №4 «Реестр Собственников по устанавливающим документам и их доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме, подписавших договор управления»

**Цены и тарифы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги.**

Начисление за жилищно-коммунальные услуги производятся согласно Решению Совета народных депутатов Ленинск-Кузнецкого городского округа от 29.06.2017 №29 «О внесении изменений в решение Совета народных депутатов Ленинск-Кузнецкого городского округа», от 23.06.2016 №40 «Об установлении платы за жилищно - коммунальные услуги для населения Ленинск-Кузнецкого городского округа», от 29.06.2017 № 30 «О внесении изменений в решение Совета народных депутатов Ленинск-Кузнецкого городского округа от 31.10.2013 №118 «Об условиях оплаты жилья и коммунальных услуг в Ленинск-Кузнецком городском округе»

1. Размер платы за содержание и ремонт жилья\* – 16,58 руб./кв. м (протокол общего собрания собственников от 14.05.2018 года № 43/18).

1.1. Структура платы за содержание и ремонт:

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Цена, руб.
1.	Цена на услуги по содержанию и ремонту жилья, в том числе:	1 кв. м общей площади жилья в месяц	16,58
1.1.	Содержание жилья:	- // -	7,23
1.1.1.	Содержание придомовых территорий	- // -	2,03
1.1.2.	Санитарная обработка	- // -	0,30
1.1.3.	Уборка лестничных клеток	- // -	1,69
1.1.4.	Дворовое благоустройство	- // -	0,25
1.1.6.	Техническое и аварийное обслуживание внутридомового оборудования	- // -	2,96
1.2.	Ремонт (текущий) жилья, в том числе:	- // -	9,35
1.2.1.	Содержание и ремонт конструктивных элементов здания:	- // -	4,41
1.2.2.	Ремонт и обслуживание внутридомового оборудования:	- // -	4,94

2. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, при необходимости проведения такого капитального ремонта, устанавливается решением общего собрания собственников помещений дополнительно с учетом предложений управляющей организации\*\*.

3. Размер платы за вывоз твердых бытовых отходов\*\*\* - 1,71руб./ кв.м.

4. Размер платы за коммунальные услуги\*\*\*.

4.1. Отопление - многоквартирный дом строительным объемом от 10000 куб.м. – 32,87 руб.кв.м (1833,55 руб./Гкал), с учетом стандарта оплаты – 29,19 руб.кв.м (1254руб./Гкал), сверх социальной нормы — 32,87 руб.кв.м (1749,21 руб./Гкал)

4.2. Горячее водоснабжение - 130,15 руб./куб.м в размере 100%, 99,69 руб./куб.м с учетом стандарта оплаты;

4.3. Холодное водоснабжение – 23,81 руб./куб.м;

4.4. Водоотведение – 18,00 руб./куб.м;

4.5. Электрическая энергия – 2,21 руб./кВтч.

\* Цена установлена исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

\*\* Предложения по проведению капитального ремонта и мероприятиям, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов размещаются один раз в год на официальном сайте ООО «УЕЗ ЖКУ г. Ленинска-Кузнецкого» [www.uez-lk.ru](http://www.uez-lk.ru).

\*\*\* коммунальные услуги оказываются в зависимости от уровня благоустройства МКД с учетом нормативов потребления и тарифов, утвержденных РЭК Кемеровской области; на момент заключения договора размер платы - согласно Решениям Совета народных депутатов Ленинск-Кузнецкого городского округа от 23.06.2016 № 40 «Об установлении платы за жилищно- коммунальные услуги для населения Ленинск-Кузнецкого городского округа», в редакции решений от 29.06.2017 №29, от 24.08.2017 № 39; от 31.10.2013 №118 «Об условиях оплаты жилья и коммунальных услуг в Ленинск-Кузнецком городском округе», в редакции решений от 29.06.2017 №30, от 24.08.2017 №40.

Управляющая организация  
ООО «УЕЗ ЖКУ г. Ленинска-Кузнецкого»



Л.И. Пацель

(Ф.И.О. руководителя)

Собственники помещений

Подписи и данные собственников помещений многоквартирного дома по адресу пр. Кирова, 108 указаны в приложении №4 «Реестр Собственников по правоустанавливающим документам и их доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме, подписавших договор управления»

**ДОГОВОР № 281-У/2018**  
**управления многоквартирным домом по адресу: пр. Кирова,108**  
**(между управляющей организацией и собственниками помещений)**

г. Ленинск-Кузнецкий

«18» 05 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управление единого заказчика жилищно-коммунальных услуг города Ленинска-Кузнецкого» (краткое наименование ООО «УЕЗ ЖКУ г.Ленинска-Кузнецкого»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Пацель Л.И., действующего на основании Устава предприятия и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по выбору способа управления, расположенного по адресу: пр. Кирова, д. 108, от 28.12.2005 года № 187), и Собственники помещений, действующие на основании правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности на помещения, решения общего собрания собственников помещений (протокол от 14.05.2018 года № 43/18), именуемые в дальнейшем «Собственники» (согласно пункту 1 статьи 162 Жилищного кодекса РФ собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора), заключили настоящий Договор:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: пр. Кирова, д. 108, находящимся в многоквартирном доме (далее Многоквартирный дом). Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади помещения.

1.2. Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по жилищно-коммунальным услугам.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указаны в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. 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 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов,