

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом по адресу: г. Пермь, ул. Василия Татищева, дом 4

город Пермь

« ____ » _____ 2021г.

Собственники многоквартирного дома № 4 по улице Василия Татищева, 4 в городе Перми, именуемые в дальнейшем «Собственник», в лице председателя Совета дома _____, действующей на основании решения Общего Собрания Собственников помещений многоквартирного дома, протокол № _____ от _____, и Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление № 2 Сатурн-Р», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Сергиенко Павла Алексеевича, действующего на основании Устава, заключили настоящий Договор о нижеследующем

1. Предмет договора

1.1 Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется в течение срока, указанного в настоящем Договоре, за плату, в рамках заказанных работ и полученных средств:

1.1.1 Осуществлять управление многоквартирным домом по улице Василия Татищева, 4 в г. Перми (далее-многоквартирный дом);

1.1.2 Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1.1.3 Предоставлять коммунальные услуги в целях содержания общего имущества многоквартирного дома и осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1.2 Собственник обязуется оплачивать оказываемые услуги и выполняемые работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, услуги и работы, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом.

Управляющая организация перестает быть Исполнителем конкретной коммунальной услуги если на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о заключении с собственниками помещений прямых договоров по электроснабжению, теплоснабжению, холодному, горячему водоснабжению и водоотведению, вывозу и утилизации твердых коммунальных отходов.

1.3 Состав общего имущества многоквартирного дома № 4 по улице Василия Татищева в городе Перми определяется следующим:

- технический паспорт домовладения;
- Статья 36 главы 6 Жилищного Кодекса Российской Федерации;
- Постановление Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006г.;
- «Состав Общего имущества многоквартирного дома № 4 по улице Василия Татищева в г. Перми.

Границы эксплуатационной ответственности» (**Приложение № 1**), являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4 Технические характеристики многоквартирного дома и его инженерного оборудования изложены в техническом паспорте дома, проектной документации и других документах.

Техническое состояние конструктивных элементов дома и его инженерных систем на момент подписания сторонами настоящего Договора отражены в Акте технического состояния многоквартирного жилого дома в пределах границ эксплуатационной ответственности (**Приложение № 2**), утвержденного Управляющей организацией и председателем Совета дома.

1.4.1 Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом Собственника помещения является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах горячего и холодного водоснабжения, – отсекающая арматура (первый кран) от стояков;
- на системе водоотведения (канализации) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе отопления – отсекающая арматура (первый кран от стояков) в тепловом узле системы отопления квартиры;
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенные в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом многоквартирного дома.

1.5 Собственник несёт бремя содержания общего имущества в данном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надёжности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учёта и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- е) поддержание архитектурного облика в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

1.5.1 Перечень и объём услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, периодичность их выполнения, а также размер их финансирования по настоящему Договору определяется условиями настоящего Договора. Утвержденные работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома становятся неотъемлемым приложением «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества **Приложение № 3**) к настоящему Договору. Перечень и объём услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, периодичность их выполнения не указанный в Приложении № 3 к Договору определен Сторонами и исполняется в рамках настоящего Договора исходя из Постановления Правительства РФ от 03.04 в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения.

1.5.2 Перечень и объём работ, размер их финансирования (план) по текущему ремонту общего имущества дома составляются на год и утверждаются на Общем Собрании Собственников помещений многоквартирного дома или с уполномоченным собственниками советом многоквартирного дома с учётом предложений Управляющей организации.

Утвержденные работы по текущему ремонту общего имущества дома становятся приложением «Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома» (**Приложение № 4**) к настоящему Договору.

1.5.3 Плата за содержание жилого помещения (далее плата за помещение) устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Размер платы за помещение не должен превышать размер, установленный постановлением Администрации города Перми №152 от 12 марта 2019 года «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения в городе Перми». Изменение платы за помещение возможно на основании нормативно-правового акта органа местного самоуправления, изменения законодательства Российской Федерации и/или решения Общего Собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

1.6 Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, если этого требуют цели обработки, а так же в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

1.7 Информация об управляющей организации, в т.ч. о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена на официальном сайте управляющей организации, размещена в офисе управляющей организации, в местах размещения информации в многоквартирном доме.

2. Обязанности и права управляющей организации.

2.1 Управляющая организация обязана:

2.1.1 Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме собранных денежных средств в соответствии с «Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (**Приложение № 3**) и с «Перечнем работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома» (**Приложение № 4**);

2.1.2 Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

2.1.2.1 Ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;

2.1.2.2 Начисление платы, контроль и осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственника или с пользователей помещений по договорам с собственниками, иных платежей в соответствии с решениями Общих Собраний Собственников помещений многоквартирного дома;

2.1.2.3 Организовать прием платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой поставщикам от имени собственников, если не произошли события, указанные в абзаце 2 пункта 1.2 настоящего Договора;

2.1.2.4 Своевременно, не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчётным, предъявлять Собственникам к оплате счёт-квитанцию по оплате жилого помещения (квартплату);

2.1.2.5 Обеспечивать в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации перерасчет платы за коммунальные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг;

2.1.2.6 Вести необходимую документацию на все действия, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе, на все действия по передаче, ремонту, восстановлению или производству работ и их приему.

2.1.2.7 Организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг критериям, отраженным в действующем законодательстве и заключенных договорах на предоставление этих услуг;

2.1.2.8 Проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений (по письменному заявлению собственника), не позднее 7 календарных дней с момента поступления заявления.

2.1.2.9 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии в сроки, установленные законодательством Российской Федерации

2.1.2.10 Осуществлять паспортное обслуживание жильцов дома в пределах своих полномочий согласно действующего законодательства РФ;

2.1.2.11 Выдавать собственникам помещений расчетные и иные документы, связанные с их правом владения, пользования и распоряжения долей в многоквартирном жилом доме;

2.1.2.12 Осуществить планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния не позднее 2 (двух) месяцев с момента заключения настоящего Договора с последующим утверждением на Общем Собрании Собственников помещений многоквартирного дома;

2.1.3 Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения в установленных законодательством Российской Федерации пределах Собственниками помещений Общего имущества многоквартирного дома;

2.1.4 Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений при условии выполнения ими обязанностей по оплате оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.1.5 Контролировать выполнение всеми Собственниками помещений обязанностей, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором, в том числе обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

2.1.6 Ежегодно не позднее конца первого квартала представлять Отчёт о выполнении условий настоящего Договора за предыдущий год, включающий информацию о выполненных работах и оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, посредством передачи отчета Совету многоквартирного дома, а также размещения его в сети Интернет.

2.1.7 Заключать и сопровождать договоры аренды общего имущества жилого дома на основании решений Общего Собрания Собственников помещений многоквартирного дома, с перечислением поступающих средств на единый счет дома в отдельный фонд (далее, **Фонд дополнительных средств дома ул. Василия Татищева, 4**), средства из которого расходуются в соответствии с решением Общего Собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.8 Обеспечивать прием и рассмотрение письменных индивидуальных обращений граждан по вопросам, входящим в предмет настоящего договора, вести фиксацию поступающих обращений в «Журнале обращений»;

2.1.9 Не реже одного раза в 6 месяцев совместно с председателем Совета дома или с уполномоченным Советом многоквартирного дома представителем производить осмотры общего имущества в доме с составлением «**Акта технического состояния многоквартирного жилого дома в пределах границ эксплуатационной ответственности**», на основании которого производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы (рекомендации) проведения работ по текущему ремонту;

2.1.10 Организовать проведение капитального ремонта Общего имущества Собственников многоквартирного дома по отдельным решениям Общих Собраний Собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации;

2.1.11 Своевременно в письменной форме информировать Собственников помещений о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества через Совет многоквартирного дома и путем размещения информации на предназначенных для этого информационных стендах, размещенных в каждом подъезде многоквартирного дома по улице Василия Татищева, 4 г. Перми;

2.1.12 Совместно с председателем Совета многоквартирного дома или с уполномоченным представителем Совета многоквартирного дома принимать объёмы выполненных работ и оказанных услуг, контролировать их качество, подписывать акты выполненных работ;

2.1.13 В течение 30 дней с момента расторжения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом, имеющуюся у Управляющей организации, и иные, связанные с управлением многоквартирным домом, документы председателю Совета многоквартирного дома;

2.1.14 В случае обнаружения собственниками расходования Управляющей организацией средств, противоречащего условиям настоящего Договора и соблюдению интересов собственников, Управляющая организация обязана их восполнить за счет собственных средств.

2.1.15 Разрабатывать и предлагать Собственникам помещений мероприятия по энергосбережению при эксплуатации Общего имущества многоквартирного дома.

2.1.16. В интересах Собственников разрабатывать и выносить на Общее Собрание Собственников помещений многоквартирного дома предложения по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков, являющихся общим имуществом многоквартирного дома, в том числе, с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов.

2.1.17 Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве, реконструкции и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их Собственником не по назначению.

2.1.18 Отвечать на обращения Совета дома, любого Собственника помещения многоквартирного дома в письменной форме, аналогично требованиям установленным Федеральным законом от 2 мая 2006 г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ».

2.2 Управляющая организация имеет право:

2.2.1 Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома, если Общее Собрание Собственников помещений многоквартирного дома не утвердило порядок согласования с Собственниками выбора подрядчика Управляющей организацией.

2.2.2 Вносить изменения в планы ремонтов при согласовании с Председателем Совета многоквартирного дома и/или с уполномоченным Советом дома представителем, с последующим утверждением на Общем Собрании Собственников помещений многоквартирного дома или с уполномоченным собственниками советом многоквартирного дома.

2.2.3 От имени и в интересах Собственников, заключать и контролировать исполнение договоров аренды общего имущества жилого дома. Денежные средства, поступающие на расчетный счет управляющей организации в результате действия таких договоров аккумулировать в «**Фонд дополнительных средств дома ул. Василия Татищева, 4**», средства из которого расходуются в соответствии с решениями Общих Собраний Собственников помещений многоквартирного дома ул. Василия Татищева, 4 или членами Совета многоквартирного дома по письменному заявлению (протокол собрания членов совета дома) для выделения денежных средств с указанием целей их расходования, подписанное большинством членов совета дома.

2.2.4 Предоставлять услуги по реализации решений Общих Собраний Собственников помещений многоквартирного дома по улице Василия Татищева, 4 в г. Перми, на следующих условиях:

- решения, принятые на Общем Собрании Собственников, не противоречат действующему законодательству Российской Федерации;

- решения, принятые на Общем Собрании Собственников, не противоречат Уставу и интересам управляющей организации;

2.2.5 По вопросам, связанным с предметом настоящего Договора, представлять интересы Собственников помещений в отношениях с Государственными органами, в том числе в судах, с органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями и физическими лицами. В том числе представлять законные интересы Собственников во всех судебных инстанциях по вопросам несанкционированной перепланировки и переустройстве помещений с требованием о приведении помещений Собственника и общего имущества жилого дома первоначальное (соответствующее проекту дома) состояние.

2.2.6 Корректировать и вносить изменения в Перечень работ и услуг по текущему ремонту и содержанию общедомового имущества в соответствии с изменениями действующего законодательства, предписаний контролирующих органов и т.п.

Производство работ, не предусмотренных в Перечне работ и услуг по текущему ремонту и содержанию общедомового имущества, но необходимых для содержания общего имущества в нормативном состоянии, производить за счет средств текущего ремонта, в т.ч. механизированная уборка придомовой территории в зимнее время, вывоз снега, строительных отходов с придомовой территории механизированным способом, а так же в случае необходимости проведения иных мероприятий во исполнение нормативно - правовых актов субъекта федерации, органов местного самоуправления, государственных органов, федерального законодательства, в т.ч. мероприятия по противовирусному режиму и т.п.

2.2.7 В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для ликвидации аварии, с отражением в ежегодном отчете.

2.2.8 Предупреждать (информировать) Собственника помещения о недопустимости совершения и устранении допущенных Собственником помещения и лицами, совместно с ним проживающими, каких-либо нарушений, в том числе связанных с использованием жилого, нежилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов Собственников других помещений в многоквартирном доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

2.2.9 Организовывать (инициировать) проведение Общих Собраний Собственников помещений многоквартирного дома.

2.2.10 В случае непредставления Собственником или иными Пользователями данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, а также непредставления Собственником или иными Пользователями доступа для снятия показаний управляющей организацией, руководствуясь Постановлением Правительства Российской Федерации №354, производить расчет размера оплаты услуг за текущий месяц с использованием утвержденных на территории города Перми нормативов с последующим перерасчетом после предоставления показаний приборов учета.

2.2.11 В случае невнесения (несвоевременного внесения) Собственником помещения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей – принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в том числе: взыскание денежных средств в судебном порядке, начисление пени, отключение в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке принадлежащего Собственнику помещения от подачи коммунальных услуг.

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

В согласованное с Собственником время осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности пломб.

2.2.13 Для ликвидации аварий требовать от собственника свободного допуска, в принадлежащее ему помещение, в любое время.

2.2.14 Осуществлять за отдельную плату иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 3 настоящего Договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

2.2.15 Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

2.2.16 Во исполнение настоящего договора, безвозмездно в помещении, относящемся к общему имуществу многоквартирного дома, оборудовать и разместить подсобное помещение (закрытого типа), предназначенное для хранения инвентаря и иных бытовых нужд обслуживаемого персонала, в том числе размещения самого обслуживаемого персонала.

2.2.17 Требовать от собственника полного возмещения убытков, возникших по вине собственника, также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, действующим законодательством РФ.

2.2.18 Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. Обязанности и права Собственника помещения.

3.1 Собственник обязан:

3.1.1 Соблюдать Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, утвержденные Правительством Российской Федерации, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах, в том числе:

3.1.1.1 Использовать помещение в соответствии с его назначением.

3.1.1.2 Бережно относиться к принадлежащему ему помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещении, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в принадлежащем ему помещении немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую организацию, а также в соответствующую аварийную службу.

3.1.1.3 Бережно относиться к многоквартирному дому в целом, к Общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и земельным насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей Общего имущества многоквартирного дома немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в управляющую организацию, а также в соответствующую аварийную службу.

3.1.1.4 Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования многоквартирного дома, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.1.1.5 Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.1.1.6 Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств,

загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, балконов и лоджий, а также не допускать ограничения пользования Общим имуществом многоквартирного дома путем самовольной установки входных групп, выполнять иные требования пожарной безопасности.

3.1.1.7 При содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила содержания животных в городах и населенных пунктах.

3.1.1.8 Обеспечить устранение за свой счет повреждений Общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену повреждений Общего имущества многоквартирного дома либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Собственника помещения либо совместно проживающих с ним лиц.

3.1.1.9 В установленном законодательством Российской Федерации порядке согласовывать переустройство и перепланировку жилого/нежилого помещения, лоджий, балконов и т.п., перенос и переустройство инженерных сетей и оборудования, перевод жилого помещения в нежилое или наоборот.

Установку личного оборудования (кондиционеры, спутниковые антенны, камеры видеонаблюдения и т.п.) на общем имуществе здания, в т.ч. на конструктивных элементах здания, производить при наличии технической возможности с согласия собственников помещений (по решению общего собрания) в порядке согласно действующему законодательству РФ.

3.1.1.10 Сообщать Управляющей организации об осуществлении перепланировки помещения.

3.1.1.11 Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22-00 до 7-00 час, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтных работ с 21.00 до 8.00 часов, не нарушать права других собственников и не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях. Соблюдать иные правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.1.12 Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.1.2 Ежемесячно в полном объеме производить плату по квитанциям за жилищные услуги не позднее 10-го (десятого) числа месяца, следующего за расчётным. Лица, несвоевременно или не в полном объеме внесшие плату, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования за каждый день просрочки, а в случае изменения законодательства Российской Федерации, в размере, определённом таким изменением.

3.1.3 В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее Собственнику, другому лицу произвести полный расчет с управляющей организацией по дату перехода права собственности.

3.1.4 Обеспечить представителям Управляющей организации своевременный доступ в занимаемое им помещение для запланированного или аварийного обслуживания и ремонта общего имущества дома. Извещать управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования многоквартирного дома, других неудобствах для проживания.

3.1.5 Предоставлять управляющей организации показания приборов учета ежемесячно с 20 по 22 числа текущего месяца.

3.1.6 Проводить поверку приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении в соответствии со сроками, указанными в паспорте на прибор. Копии акта предоставлять в управляющую организацию. По истечении межповерочного срока прибор учета считается неисправным, и объем потребленного ресурса начиная с даты, указанной в паспорте прибора, определяется по установленным нормативам потребления коммунальных ресурсов.

3.1.7 Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома.

3.1.8 Самостоятельно (либо с привлечением третьих лиц за свой счет) производить очистку от снега и наледи козырьков, карнизов балконов и лоджий в принадлежащем собственнику помещении в зимнее время. Нести ответственность за причинение вреда, возникшего вследствие не исполнения данной обязанности.

3.2 Собственник помещения имеет право :

3.2.1 На своевременное и качественное предоставление ему услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг, на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации

3.2.2 Пользоваться Общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного нормативно – правовыми актами норматива потребления коммунальных услуг, отвечающие требованиям законодательства Российской Федерации по параметрам качества и безопасности.

3.2.3 Требовать изменения размера платы за жилищные услуги 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

3.2.4 Выверять у Управляющей организации расчёты по оплате за помещение.

3.2.5 Требовать от Управляющей организации производить начисление платы за жилищные услуги в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.2.6 Требовать возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.2.7 Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества через Совет дома.

3.2.8 Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в соответствующие органы.

3.2.9 Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией в рамках настоящего Договора как через Совет дома, так и самостоятельно, обратившись в Управляющую организацию.

3.2.10 Вносить предложения по улучшению качества предоставляемых услуг и формирование планов проведения текущего и капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома.

3.2.11 Участвовать в Общих Собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.12 Реализовать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные нормативно – правовыми актами.

3.3 Собственник помещения не вправе:

3.3.1 Производить переустройство и перепланировку Общего имущества многоквартирного дома, а также перепланировку и переустройство принадлежащего ему помещения – без согласования в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

3.3.2 Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из системы и приборов отопления на бытовые нужды).

3.3.3 Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.3.4 Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.3.5 Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещения или конструкций дома. Выполнять работы или совершать другие действия, затрудняющие реализацию права других Собственников помещений по владению и (или) пользованию и (или) распоряжению общим имуществом многоквартирного дома.

3.3.6 Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования.

3.3.7 Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4. Ответственность сторон

4.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (России) и настоящим Договором.

4.2 Стороны освобождаются от ответственности, если вред возник вследствие непреодолимой силы или непредвиденных обстоятельств, повлекших за собой изменение условий настоящего Договора.

4.3 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

невыполнение Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

4.4 Управляющая организация отвечает за ущерб, причиненный собственникам своими виновными действиями.

Действия Управляющей организации не являются виновными в случае исполнения решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для собственников из-за недостатка средств на содержание и ремонт общего имущества жилого многоквартирного дома.

4.5 Управляющая организация не отвечает по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам управляющей организации.

5. Стоимость услуг и порядок оплаты

5.1 Стоимость услуг (Цена Договора) по настоящему договору определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и платы за коммунальные услуги.

Плата за коммунальные услуги не вносится Управляющей организации при наступлении событий, указанных в абзаце 2 п. 1.2 настоящего Договора.

5.2. Ежемесячный размер платы за услуги по содержанию и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в размере экономически обоснованного тарифа, утвержденного Постановлением Администрации города Перми № 152 от 12.03.2019г. «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения в г. Перми» (**Приложение № 5 к настоящему договору**).

Размер платы изменяется с момента принятия на территории города Перми органами местного самоуправления иного нормативно-правового акта об установлении тарифов на содержание и текущий ремонт жилого помещения.

Собственники считаются уведомленными об изменении размера платы (тарифа) из средств массовой информации, информации на сайте администрации города Перми и т.п.

5.3 Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном действующим законодательством РФ, и объемов потребленных собственником коммунальных ресурсов.

В случае изменения тарифов на коммунальные ресурсы, новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов не требует внесения изменений в настоящий договор.

5.4 Собственники вправе с учетом предложений управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на общем собрании собственников.

5.5. Управляющая организация вправе предложить Собственнику иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств с учетом индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения будет недостаточно для проведения необходимых работ по содержанию и техническому обслуживанию. Необходимость установления иного размера платы подтверждается сметой расходов Управляющей организации. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий календарный год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.6 Изменение размера платы в части «Цена договора» не требует внесения изменений в настоящий договор.

5.7 Собственник вносит плату за помещение и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым. В случае просрочки оплаты, собственник оплачивает пени в размере и в порядке согласно действующему законодательству РФ, за каждый день просрочки.

Собственник самостоятельно решает финансовые вопросы с нанимателями и арендаторами жилых помещений и арендаторами нежилых помещений.

5.8 Плата за помещение и коммунальные услуги вносится Собственником на основании платёжных документов, представленных Управляющей организацией или Оператором по начислению и сбору платежей.

Управляющая организация размещает платежные документы в системе ГИС ЖКХ в срок до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

Оплата по платежным документам может быть произведена Собственником безналичным способом с использованием национальных платежных инструментов либо наличным платежом в банках, осуществляющих прием наличных платежей от населения. Управляющая организация самостоятельно определяет банк для организации приема платежей от Собственника без взимания банком дополнительной комиссии за прием наличных средств и уведомляет об этом Собственника.

5.9 Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение.

5.10 Смена Собственника на помещение, смена Управляющей организации или способа управления домом не является основанием невнесения платы за помещение, которая начислена до указанных событий.

5.11 Основания и порядок изменения размера платы за помещение 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, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Собственник помещения вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к Управляющей организации. Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в диспетчерскую службу в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.

5.12 Денежные средства из **Фонда дополнительных средств дома ул. Василия Татищева, 4** расходуются в соответствии с решением Общего Собрания Собственников помещений многоквартирного дома в порядке согласно действующему законодательству РФ.

6. Срок действия Договора

6.1 Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, срок действия договора - 1 год.

7. Изменение, расторжение или прекращение Договора, урегулирование споров

7.1 Настоящий договор может быть изменён, расторгнут или прекращён по соглашению сторон или по решению суда, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.2 Предложения об изменениях и дополнениях в настоящий Договор Собственники помещений вносят и на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

7.3 Соглашение об изменении (дополнении) или о расторжении договора совершается в той же форме, что и настоящий договор.

7.4 Договор считается исполненным после выполнения взаимных обязательств и урегулирования расчётов между сторонами.

7.5 Если за 2 месяца до окончания срока действия настоящего договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

При этом отказ от пролонгации договора со стороны собственников, направляемый управляющей организации, должен быть подтвержден решением общего собрания собственников об отказе от пролонгации настоящего договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

7.6 Настоящий договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

7.7 Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

7.8 Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая организация разрешают путём переговоров на Общем Собрании Собственников помещений многоквартирного дома.

7.9 В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в суде, по местонахождению истца.

8. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств

8.1 Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется собственниками многоквартирного дома, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством РФ. Контроль осуществляется в пределах полномочий, установленных действующим законодательством, в том числе путем:

- 1) получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- 2) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- 3) участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- 4) участие в составлении актов о нарушении условий Договора;
- 5) инициирования общего собрания собственников.

8.2 Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

Отчет предоставляется в письменной форме председателю Совета дома (либо иному уполномоченному лицу), размещается на сайте Управляющей организации, в системе ГИС ЖКХ.

9. Заключительные положения

9.1 Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Один экземпляр договора хранится в Управляющей организации, второй экземпляр передается для хранения уполномоченному решением общего собрания собственников лицу.

С текстом договора собственник может самостоятельно ознакомиться на сайте Управляющей организации, в информационной системе ГИС ЖКХ.

9.2 Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются

– Приложение №1 «Состав Общего имущества многоквартирного дома ул. В. Татищева, 4. Границы эксплуатационной ответственности»

– Приложение №2 «Акт технического состояния многоквартирного жилого дома в пределах границ эксплуатационной ответственности»

- Приложение №3 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома»
- Приложение №4 «Перечень работ, предлагаемый в рамках текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома».
- Приложение №5 «Стоимость услуг и работ, входящих в состав размера платы по содержанию жилых и нежилых помещений многоквартирного дома по адресу г. Пермь, ул. В. Татищева, д. 4».

10. Подписи сторон

Управляющая организация:

ООО «Строительно-монтажное управление № 2 Сатурн-Р»

Юридический и фактический адрес: 614000 г. Пермь, ул. Полевая, 10 кв. 295

ИНН/КПП 5902823971/590301001

Р/с 40702810849090113709 ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810900000000603, БИК 042202603

Тел. 8-912-494-62-65; 8-912-494-62-49

uk-daniliha@yandex.ru , uk-arcenal@mail.ru

Директор ООО «Строительно-монтажное управление № 2 Сатурн-Р»

_____ Сергиенко П. А.

М.П.

Собственники помещений:

Председатель Совета многоквартирного дома № 4 по улице Василия Татищева в г. Перми (Уполномоченный представитель собственников помещений на основании протокола Общего Собрания Собственников помещений многоквартирного дома № _____ от _____ года.

(фамилия, имя, отчество, подпись)