

ООО УК «КС»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «КОММУНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ»



624440 Краснотурьинск улица Чкалова дом 9 телефон (факс)(34384) 6 21-56  
ИНН 6617013346 КПП 661701001 ОГРН 1076617000679

## ДОГОВОР № 24/2016

на управление, содержание и ремонт многоквартирным домом

г. Краснотурьинск

«01» сентября 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сити Билдинг», в лице генерального директора Беловой Анны Валерьевны являющегося на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 30.06.2016 RU66334000-34-2016 и кадастрового паспорта здания (Приложение № 2, Приложение № 3) собственником помещения, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Краснотурьинск, ул. Фрунзе, дом 24, общей площадью 2611,6 кв.м., в том числе жилой площадью 1717,8, кв. м, и не жилой 893,8 именуемые (ый) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и ООО Управляющая компания «Коммунальный стандарт» в дальнейшем «Управляющая компания» (Лицензия № 072 от 15.04.2015г.) в лице Бершауэра Евгения Ивановича, действующего на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, утвержденного Протоколом № 1 от «29» августа 2016 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### I. Предмет договора

1.1. Условия настоящего договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

1.2. Лицо, заключающее настоящий договор, будучи «Собственником» (нанимателем), является полностью дееспособным, и не заблуждается в отношении вида договора, условий договора и последствий этого договора, и на этом основании Собственник (наниматель) передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:

1.2.1. Управляющая компания по заданию (поручению) «Собственника» (нанимателя) обязуется в течение срока, установленного настоящим договором за плату осуществлять управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Краснотурьинск, ул. Фрунзе, дом № 24, в том числе оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома (далее – общее имущество), от своего имени за счет Собственника приобретать коммунальные ресурсы и предоставлять Собственнику (нанимателю) коммунальные услуги, осуществлять иную деятельность, связанную с управлением многоквартирного дома.

1.3. К общему имуществу в соответствии со ст. 36 ЖК РФ относятся, помещения не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен

многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

## II. Обязательства сторон

### 2.1. Обязательства «Управляющей компании»:

2.1.1. Предоставлять «Собственнику» (нанимателю) коммунальные услуги, в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г., путем приобретения коммунальных ресурсов у поставщиков (ресурсоснабжающих организаций) от своего имени за счет «Собственника» (нанимателя):

2.1.1.1. отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления);

2.1.1.2. горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд и на общедомовые нужды, заполняющую систему горячего водоснабжения);

2.1.1.3. холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд и на общедомовые нужды, заполняющую систему водоснабжения, используемую на полив газонов и тротуаров, используемую для уборки мест общего пользования);

2.1.1.4. электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории);

2.1.1.5. водоотведение.

2.1.2. Обслуживать водопроводные, канализационные, тепловые, электрические сети, вентиляционные каналы (при обеспечении необходимого доступа в помещения квартир) до границы эксплуатационной ответственности.

Граница эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности определяется на основании согласованных актов разграничения по соответствующим инженерным сетям.

При отсутствии таких актов граница эксплуатационной ответственности устанавливается:

- водопроводные сети – от наружного фланца вводной домовой задвижки, до отсекающего вентиля в помещениях собственника (нанимателя), а при его отсутствии до отвода на помещение;

- канализационные сети – от колодца, к которому подсоединены устройства и сооружения до присоединения абонента к коммунальной канализационной сети;

- тепловые сети – от наружного фланца вводной домовой задвижки до присоединения отопительных приборов в помещении собственника (нанимателя);

- электрические сети - от домовых (отводящих) контактов разъединительного устройства (рубильника) вводного устройства (киоска) до ИПУ в этажном щите, а при его отсутствии или в случае переноса ИПУ в квартиру до отсекающего устройства на помещения собственника (нанимателя) в этажном щите;

2.1.3. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества с соблюдением требований, установленных действующим законодательством (Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, СНиПами, другими нормативными правовыми актами в сфере эксплуатации жилищного фонда) в соответствии с перечнем и в сроки, установленными нормативными документами.

2.1.4. Работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих в помещениях, *не относящихся к общему имуществу*, выполнять за отдельную плату по заявке «Собственника» (нанимателя, арендатора) в соответствии с заключенным с ним договором на выполнение таких работ.

При этом имуществом, не относящемся к общему имуществу дома, является:

2.1.4.1. внутриквартирные разводки внутридомовых сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения от стояка, запорно-регулирующая арматура, ванны, унитаза, раковины, смесители, душевые и другие приборы;

2.1.4.2. отопительные приборы (радиаторы);

2.1.4.3. внутриквартирные электрические сети от ответвлений, подающих электрическую энергию на квартиру, приборы и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.);

2.1.4.4. приборы учета электрической энергии, холодной, горячей воды, отопления на одно помещение, расположенные внутри или вне помещения;

2.1.4.5. оконные и дверные приборы;

2.1.4.6. другое, обслуживающее помещение «Собственника» (одно помещение дома), имущество.

2.1.5. В момент заключения настоящего договора и по окончании срока его действия составить акт о техническом состоянии дома, принять, а за семь дней до расторжения (окончания срока действия) настоящего договора передать ранее полученную от «Собственника» техническую и иную документацию, перечисленную в п.п. 2.2.1. настоящего договора, копию настоящего договора, материалы общих собраний собственников помещений данного дома, а также всю переписку «Управляющей организации» с третьими лицами по вопросам управления, содержания, ремонта, предоставления коммунальных услуг, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления домом собственникам помещений в доме одному из собственников, указанных в решении общего собрания собственников (если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в доме).

2.1.6. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставить «Собственнику» отчет за предыдущий год.

2.1.7. Принимать заявки от «Собственника» (нанимателя, арендатора) по телефону **3-42-30** об устранении неисправностей на общем имуществе и обеспечить их выполнение, а именно:

2.1.7.1. протечки в отдельных местах кровли – срок устранения 1 сутки;

2.1.7.2. повреждение организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, расстройство их креплений – срок устранения 5 суток;

2.1.7.3. утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением – срок устранения 1 сутки;

2.1.7.4. восстановление оконных стекол, форточек, оконных переплетов, дверных полотен в местах общего пользования – срок устранения в зимнее время – 1 сутки, в летнее время – 3 суток;

2.1.7.5. отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающие ее обрушением, в местах общего пользования – срок устранения – 5 суток;

2.1.7.6. протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах – срок устранения 3 суток;

2.1.7.7. трещины и неисправности в дымоходах, газовых сетях, способные вызвать отравление граждан или угрожающие пожарной безопасности – срок устранения 1 сутки с незамедлительным прекращением эксплуатации;

2.1.7.8. неисправности аварийного порядка трубопроводов холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, газопровода, их сопряжений – срок устранения – незамедлительно;

2.1.7.9. повреждение электрического кабеля, питающего многоквартирный жилой дом, отключение системы питания многоквартирного жилого дома – срок устранения 2 часа;

2.1.7.10. неисправности во вводно - распределительном устройстве электросетей, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников – срок устранения 3 часа;

2.1.7.11. неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий электросети – срок устранения 3 часа;

2.1.7.12. неисправности в электросетях аварийного порядка (короткое замыкание и др.) – срок устранения – немедленно;

2.1.7.13. неисправности в системе освещения общего имущества (подъездов, чердаков, подвалов) - срок устранения – 7 суток;

2.1.7.14. неисправности лифта – срок устранения – 1 сутки.

2.1.8. «Управляющая организация» имеет право изменять сроки устранения неисправностей, указанные в п.п. 2.1.7. настоящего договора, при наличии непреодолимых обстоятельств, технологических причин, препятствующих устранению неисправностей, в том числе: невозможности доступа к инженерному и (или) иному оборудованию дома, конструктивным элементам, несоответствия конструктивных элементов, инженерного оборудования дома проектной документации на дом, отступления от правил устройства систем, допущенные предыдущей управляющей организацией, и другие. О таком изменении срока устранения неисправностей «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника».

2.1.9. Работы по восстановлению целостности (ремонту) и обеспечению нормального функционирования такого имущества выполняются в нормативные сроки, указанные в п.п. 2.1.7. настоящего договора, с момента поступления заявки. Оплата «Собственником» (нанимателем, арендатором) за выполненные работы производится после подписания акта приема выполненных работ в течение семи календарных дней на расчетный счет или в кассу «Управляющей организации».

2.1.10. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в том числе:

2.1.10.1. Оформлять техническую, финансовую, иную документацию на общее имущество;

2.1.10.2. Составлять и вести учет паспорта готовности и акта готовности общего имущества к эксплуатации в зимних условиях;

2.1.10.3. От своего имени за счет Собственника заключать и надлежащим образом исполнять договора с поставщиками (ресурсоснабжающими организациями) на приобретение коммунальных ресурсов для предоставления Собственнику (нанимателю) коммунальных услуг в необходимом объеме (количестве) и соответствующего качества.

2.1.10.4. Выполнять работы по начислению, сбору, перечислению платы «Собственника» (нанимателя) за содержание жилья и коммунальные услуги поставщикам ресурсов и «Управляющей организации»;

2.1.10.5. предоставлять для расчета квартплаты сведения о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими, установленную продолжительность, для изменения платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством РФ;

2.1.10.6. предоставлять для расчета квартплаты сведения об оказании услуг и выполнению работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими, установленную продолжительность, для изменения платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном Правительством РФ;

2.1.10.7. предлагать для утверждения общим собранием собственников помещений дома и реализовывать программу ресурсосбережения;

2.1.10.8. представлять интересы «Собственника» в отношениях с третьими лицами, связанных с достижением цели управления общим имуществом (государственными, муниципальными органами и организациями, другими юридическими лицами, физическими лицами);

2.1.10.9. рассматривать обращения, жалобы «Собственника» (нанимателя, арендатора) о ненадлежащем исполнении настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

2.1.10.10. осуществлять мероприятия и работы в области гражданской обороны, установленные действующим законодательством;

2.1.10.11. обеспечить прием документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания «Собственника» и проживающих в его помещении граждан;

2.1.10.12. выполнять работу по взысканию задолженности за жилое помещение и (или) коммунальные услуги собственников помещений дома (нанимателей, арендаторов), в том числе путем обращения в суд;

2.1.10.13. принимать меры по обеспечению защиты интересов «Собственника» от действий иных собственников помещений дома (в том числе, выдавать письменные уведомления в случае нарушения правил пользования жилым помещением, выполнении переустройства и (или) перепланировки без согласования в установленном порядке и др.);

2.1.10.14. своевременно информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг при производстве ремонтных работ, опрессовок и в иных случаях путем размещения соответствующего объявления в подъездах в местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений;

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

2.1.10.16. не допускать использования общего имущества, не соответствующего целям управления;

2.1.10.17. обеспечить высокую культуру при исполнении настоящего договора; по обращению «Собственника» (нанимателя, арендатора) принимать меры воздействия к лицам, допустившим грубое обращение при оказании услуг и выполнении работ;

2.1.10.18. обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества и помещений в данном доме; по заявлению «Собственника» на основании отдельного договора и доверенности за плату представлять интересы «Собственника» в БТИ при оформлении технического паспорта помещения «Собственника»;

2.1.10.19. на основании отдельного договора и доверенности представлять интересы «Собственника» при формировании земельного участка;

2.1.10.20. обеспечивать организацию проведения общих собраний собственников помещений дома, ведения и хранения документации, связанной с проведением общих собраний, в том числе: извещений о проведении собраний, протоколов, решений, выписок и других материалов, а также предоставлять оригиналы или копии указанных материалов по требованию «Собственника» или иного уполномоченного лица; заверенные руководителем «Управляющей организации» копии указанных документов для хранения;

2.1.10.21. С соответствии с п.17 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (утв. ПП РФ от 23.09.2010 № 731) раскрывать информацию в необходимом объеме на официальном сайте [www.kom-standart.ru](http://www.kom-standart.ru) в сети Интернет;

2.1.10.22. на основании пункта 2.2.14. производить нанимателям (арендаторам), занимающим жилые помещения, начисления за предоставленные жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.1.10.23. выполнять иные обязанности, вытекающие из предмета настоящего договора.

## **2.2. Обязательства «Собственника»:**

2.2.1. Обеспечить передачу «Управляющей организации» в течение 10-и дней с момента подписания настоящего договора по акту приема – передачи:

2.2.1.1. правоустанавливающие документы на земельный участок;

2.2.1.2. правоустанавливающие документы на жилое помещение, предусмотренное Приложением № 2, № 3 к настоящему договору;

2.2.1.3. проектную документацию и исполнительные чертежи на дом;

2.2.1.4. акт приемки в эксплуатацию завершеного строительством объекта;

2.2.1.5. схемы внутримдомовых сетей холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения, электроснабжения;

2.2.1.6. технический паспорт на дом;

2.2.1.7. копию договора управления с приложениями, действовавшего до заключения настоящего договора;

2.2.1.8. копию последнего акта осмотра дома, выполненного предыдущей управляющей организацией;

2.2.1.9. копии договоров предыдущей управляющей организации с поставщиками энергоресурсов;

2.2.1.10. материалы общих собраний собственников;

2.2.1.11 копии документов о составе и стоимости произведенных ремонтов;

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

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

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

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

2.2.6. Не допускать использования теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (производить слив воды из систем приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить допуск в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время в занимаемое помещение работников «Управляющей организации», представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, иного оборудования и приборов, находящихся в нем для выполнения необходимых ремонтных работ, для проверки достоверности показаний ИПУ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций (неисправностей) – в любое время.

В аварийных ситуациях (дефекты на трубопроводах систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, находящихся в жилом помещении) при отсутствии Собственника (нанимателя) жилого помещения и членов его семьи более трех суток, а также ключей от помещений «Управляющая организация» имеет право вскрыть жилое помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, организаций подрядчиков по обслуживанию жилищного фонда с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности имущества.

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

2.2.9. Обеспечить заключение договора «Собственника» (нанимателя, арендатора) с «Управляющей организацией» или иным лицом, осуществляющим соответствующие виды деятельности, на выполнение работ за отдельную плату по содержанию помещения «Собственника», санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу, в том числе на выполнение следующих работ:

2.2.9.1. профилактический осмотр и выявление неисправностей – два раза в год;

2.2.9.2. устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации – по мере обнаружения при выполнении профосмотров;

2.2.9.3. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения – по мере обнаружения при выполнении профосмотров;

2.2.9.4. Устранение незначительных неисправностей электрических устройств (замена и ремонт розеток и выключателей, ремонт электропроводки и др.) – по мере обнаружения при проведении профосмотров;

2.2.9.5. проверка исправности канализационных вытяжек, наличия тяги в дымовентиляционных каналах – по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, арендатора); \*входит в состав работ по ремонту и содержанию (примечание).

2.2.9.6. проверка заземления ванн - по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, арендатора);

2.2.9.7. мелкий ремонт печей и очагов - по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, арендатора).

2.2.10. Принимать участие во всех проверках и инспекциях общего имущества, проводимых по инициативе «Собственника» (нанимателя, арендатора).

2.2.11. Осуществлять контроль за выполнением обязательств «Управляющей организацией» в порядке, установленном разделом V настоящего договора.

2.2.12. Совместно с другими собственниками помещений дома уполномочить решением общего собрания собственников кого - либо из собственников помещений, старшего по дому, участников домового комитета, Совет ТОС (но не более одного уполномоченного на подъезд) принимать и подписывать документы от имени «Собственника», касающиеся исполнения обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору, а также определить места в подъездах для размещения объявлений и информации в целях исполнения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору. Копию такого решения общего собрания предоставить «Управляющей организации».

2.2.13. В течение 24-х часов с момента подачи заявки о несоблюдении сроков и (или) качества выполнения работ, предоставления коммунальных услуг, возникновения неисправностей, указанных в п.п. 2.1.7. настоящего договора, подписать об этом акт, а также в течение 24-х часов с момента выполнения работ подписать акт приема-передачи работ, выполненных по заявке;

2.2.14. Заключать с нанимателями (арендаторами) занимающие жилые помещения договора найма или договора сохранности имущества.

### **III. Права сторон**

#### **3.1. Права «Управляющей организации»:**

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

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

3.1.3. Выдавать «Собственнику» (нанимателю, арендатору) письменное уведомление в случае обнаружения совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безаварийному функционированию общего имущества, причинения ущерба иным собственникам, в том числе, в случае выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений пунктов 2.2.4. – 2.2.6 настоящего договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке с «Собственника» (нанимателя, арендатора) задолженность по оплате жилого помещения и (или) коммунальных услуг.

3.1.5. Прекращать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» (нанимателю, арендатору) в случае просрочки оплаты за жилое помещение и (или) коммунальные услуги более трех месяцев, а также в случае не выполнения требований пунктов 2.2.4.- 2.2.6 настоящего договора, до полного погашения задолженности или устранения выявленных нарушений.

3.1.6. Использовать общее имущество для целей исполнения настоящего договора, в том числе, передавать в безвозмездное и возмездное пользование (аренда) третьим лицам.

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

3.1.8. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

3.1.9. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

### **3.2. Права «Собственника»:**

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

3.2.2. Подавать заявки «Управляющей организации» об устранении неисправностей на общем имуществе, а также о выполнении работ за отдельную плату на имуществе «Собственника», не относящемся к общему имуществу в соответствии с п. 2.1.4. настоящего договора.

3.2.3. Требовать предоставления отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

3.2.4. Устанавливать в принадлежащем ему помещении приборы учета электрической, тепловой энергии, водопотребления, газопотребления, аттестованные в установленном порядке по согласованию с «Управляющей компанией». В случае установки приборов учета оплата за соответствующие энергоресурсы будет производиться по показаниям приборов учета.

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

3.2.6. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

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

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для «Собственника» включает в себя:

4.1.1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, в том числе за коммунальные услуги, использованные на общедомовые нужды.

4.2. Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с перечнем работ (Приложение № 1 к настоящему договору).

4.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится «Собственником» (нанимателем, арендатором) либо иным лицом которое на законном основании владеет данным помещением, ежемесячно, до десятого числа, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов-счетов фактур с актами.

Оплатой платежных документов «Собственник» подтверждает, что принял услуги в полном объеме и претензий к качеству оказанных услуг не имеет.

4.4. В соответствии со ст. 328 ГК РФ, в случае, если «Собственник» имеет задолженность по оплате за коммунальные услуги, «Управляющая компания» имеет право встречно не исполнять свои обязательства по договору.

4.5. Размер платы определяется:

4.5.1. за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения по настоящему договору



– в соответствии с Постановлением Главы Городского округа Краснотурьинск или в соответствии с принятым решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома за 1 (один) месяц до вступления в силу вышеназванного Постановления.

4.5.2. за пользование коммунальным ресурсом - в порядке п. 2.1.1. настоящего договора и на основании Постановления региональной энергетической комиссии Свердловской области № 197-ПК от 10.12.2015 г.

4.6. «Собственник» совместно с другими собственниками помещений данного дома обязан провести общее собрание собственников не позднее первого декабря текущего года и принять решение об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения на следующий календарный год. Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения является приложением к настоящему договору и основанием для применения нового размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения. Новый размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения применяется с первого января следующего календарного года, если иное не установлено решением общего собрания.

4.7. В случае если собственники помещений многоквартирного дома не провели общее собрание в соответствии с п.п. 4.6. настоящего договора, размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается органами местного самоуправления. Установление (изменение) размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в таком порядке обязательно для сторон без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

4.8. «Управляющая организация» полученные от «Собственника» (нанимателя, арендатора) и от иных собственников (арендаторов) помещений дома денежные средства в оплату жилого (нежилого) помещения, распределяет на фонды:

4.8.1. фонд Управления домом;

4.8.2. фонд содержания и текущего ремонта общего имущества;

4.8.3. фонд непредвиденного (непланового) текущего ремонта для устранения неисправностей на общем имуществе;

4.9. «Собственник» уполномочивает «Управляющую организацию» принять от предыдущей управляющей организации накопленные средства на капитальный ремонт.

4.10. Прежний «Собственник», в случае изменения права собственности на занимаемое жилое помещение, должен сообщить о новом «Собственнике» путем предоставления договора купли-продажи и т.п. (завещание, дарение, обмен) зарегистрированного должным образом. В случае невыполнения этого требования – начисление платежей идет на лицевой счет прежнего «Собственника».

#### **V. Порядок осуществления контроля и предоставления отчета «Управляющей организацией»**

5.1. «Собственник» имеет право проверять выполнение обязательств «Управляющей организацией» по настоящему договору, а именно:

5.1.1. знакомиться с документацией «Управляющей организации», оформленной во исполнение настоящего договора (журналами регистрации аварийных заявок и заявок на выполнение иных работ, договорами, заключенными «Управляющей организацией» с поставщиками энергоресурсов), с информацией, к которой обеспечен свободный доступ в соответствии со стандартом раскрытия информации;

5.1.2. направлять в адрес «Управляющей компании» письменные претензии в случае нарушения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору;

5.1.3. получать информацию о платежах, произведенных собственниками помещений во исполнение договоров управления настоящим многоквартирным домом.

5.2. «Управляющая организация» обязана оформить следующую документацию:

5.2.1. журнал регистрации заявок, оформленный в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г., в котором указывается время обращения, адрес, суть заявки, ответственный исполнитель, время выполнения, виды выполненных работ, время отключения и включения водоснабжения, отопления, электроснабжения;

5.2.2. паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;

5.2.3. акты весеннего и осеннего осмотра общего имущества;

5.2.4. на основании актов осмотров составлять:

- перечень и объем работ, необходимый для подготовки общего имущества к эксплуатации в следующий зимний период;
- перечень неисправностей и повреждений, устранение которых требует проведения капитального ремонта;
- рекомендации «Собственникам» (нанимателям) о выполнении работ по содержанию, текущему ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, за свой счет.

5.3. В случаях несоблюдения сроков и (или) качества выполнения работ, оказания коммунальных услуг, возникновения неисправностей, указанных в п.п. 2.1.7. настоящего договора, «Управляющая компания» обязана составить об этом акт по заявке «Собственника» (нанимателя, арендатора) в срок не более 24-х часов с момента получения заявки. Выполнение заявки подтверждается записью в журнале регистрации заявок и актом приема передачи выполненных работ. Акт считается оформленным надлежащим образом при наличии подписи «Собственника» (нанимателя, арендатора).

5.4. «Управляющая организация» в срок до 31 марта текущего года предоставляет «Собственнику» отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год путем раскрытия информации на официальном сайте ООО Управляющая компания «Коммунальный стандарт». В отчете указывается:

5.4.1. сумма начисленных платежей за жилищно коммунальные услуги;

5.4.2. сумма фактически полученных платежей;

5.4.3. сумма средств, израсходованных по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

5.5. «Собственник» имеет право требовать дополнительной расшифровки расходов по фондам, по видам и периодичности выполненных работ.

5.6. «Собственник» совместно с другими собственниками помещений дома рассматривает отчет «Управляющей организации» на общем собрании собственников помещений дома в течение 30 дней с момента предоставления отчета и принимает решение об утверждении отчета. При наличии возражений об этом указывается в решении общего собрания, в остальной части отчет утверждается. Решение общего собрания направляется «Управляющей организации» не позднее 30 дней с момента предоставления отчета «Собственнику».

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

## **VI. Ответственность сторон**

6.1. «Собственник» (наниматель, арендатор) несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое (нежилое) помещение и (или) коммунальные услуги, обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

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

6.3. «Собственник» несет ответственность за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения и санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу в соответствии с п.п. 2.1.4. настоящего договора.

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

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

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, войн, террористических актов, аварий поставщиков энергоресурсов, а так же нормативных актов органов государственной и муниципальной власти.

6.7. Если один из «Собственников» не дает возможность осуществлять мероприятия, направленные для целей управления, то ответственность за последствия невыполнения этих мероприятий возлагается на этого «Собственника».

## **VII. Срок действия договора, порядок изменения, расторжения**

7.1. Условия настоящего Договора распространяются на отношения сторон, возникшие с момента принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очно голосования в 2016 году.

Настоящий договор заключен на срок 5 (пять) лет до «31» августа 2021 года.

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

7.3. В случае изменения действующего законодательства, в том числе, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, настоящий договор подлежит изменению в соответствующей части, в порядке, определенном в п.п. 8.4. настоящего договора.

7.4. При просрочке оплаты «Собственником» (нанимателем, проживающим в помещении «Собственника») и (или) другими собственниками (нанимателями) настоящего многоквартирного дома в сумме, превышающей стоимость услуг и работ по настоящему договору за шесть месяцев, «Управляющая организация» вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков от соответствующих собственников.

7.5. Настоящий договор прекращается в случае прекращения права собственности «Собственника» на помещение дома.

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

7.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

## **VIII. Особые условия**

8.1. Во всем остальном стороны руководствуются действующим законодательством.

8.2. Изменения и дополнения условий настоящего договора оформляются дополнительным соглашением, подписанным сторонами, если иное не предусмотрено настоящим договором.

8.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренный настоящим договором, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему договору в случае изменения действующего законодательства или на основании решения общего собрания собственников помещений дома.

8.4. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень услуг и работ, «Собственник» совместно с другими собственниками помещений дома обязан в течение тридцати дней с момента такого изменения законодательства определить решением общего собрания собственников перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и цену по настоящему договору с учетом изменившегося

перечня услуг и работ. Такое изменение условий договора оформляется дополнительным соглашением, подписанным сторонами, решение общего собрания является приложением к дополнительному соглашению.

8.5. В случае если общим собранием собственников помещений дома принято решение об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, одновременно общим собранием определяется цена по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ.

8.6. Приложения к настоящему договору:

Приложение – 1 перечень работ;

Приложение – 2 разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Приложение – 3 кадастровый паспорт здания.

## IX. Реквизиты и подписи сторон

### Собственник:

ООО «Сити Билдинг»  
620075, Свердловская область,  
город Екатеринбург, ул. Клары Цеткин, дом  
1, офис 7  
ИНН/КПП 6670381377/667001001  
р/сч 40702810320000000207  
Кор/сч 30101810800000000756  
ОАО «СКБ-Банк» г. Екатеринбург  
БИК 046577756  
ОГРН 11266700200091  
Тел.: (343) 361-68-11, 287-41-77  
e-mail: ooo.sb@mail.ru

### Управляющая компания:

ООО УК «Коммунальный стандарт»  
624440, Свердловская область,  
город Краснотурьинск, улица Чкалова , 9  
ИНН 6617013346, КПП 661701001,  
ОГРН 1076617000679  
р/с 40702810216520120413  
к/с 30101810500000000674  
Уральский Банк ОАО «Сбербанк России»  
г. Екатеринбург  
БИК 046577674



А.В. Белова



Е.И. Бершауэр