

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № \_\_\_\_\_**  
**многоквартирным домом, расположенным по адресу:**  
**г. Екатеринбург, ул. (пер.) \_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_\_ корп. \_\_\_\_\_**

г. Екатеринбург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Жилищная Компания «АРДО» в лице Управляющего - индивидуального предпринимателя Фоляк Оксаны Юрьевны, действующей на основании Договора оказания услуг по управлению юридическим лицом Управляющим – индивидуальным предпринимателем № 4-УК/2022 от 01.01.2022 года, именуемое в дальнейшем Управляющая компания, с одной стороны и собственники помещений многоквартирного дома, именуемый(ые) в дальнейшем «Собственник» (полностью перечисленные в Приложении № 1); именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

**Термины, используемые в настоящем Договоре:**

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

**Собственники** – субъекты гражданского права, право собственности, которых на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

**Пользователи** – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

**Общее имущество многоквартирного дома** – имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно, межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и 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, находящиеся 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. Состав общего имущества, которое обслуживается в соответствии с настоящим Договором, определяется в соответствии с гл. I Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 года.

**Индивидуальное имущество собственников** (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) – это:

- внутриквартирная разводка систем холодного и горячего водоснабжения от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутриквартирная разводка системы водоотведения от первых стыковых соединений ответвлений стояков, состоящая из фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- отопительные приборы, а также разводки системы отопления от отопительных приборов до запорно-регулирующей арматуры в случае наличия таковой;
- внутриквартирная разводка системы газоснабжения от запорной арматуры (крана), расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, а также оборудование, расположенное на этих сетях;
- внутриквартирная электрическая сеть от прибора учета электрической энергии помещения, а также приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.), расположенные на этой сети;
- окна и двери жилого помещения (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно жилое помещение.

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

**Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Коммунальные услуги** – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных настоящими Правилами, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

**Коммунальные ресурсы** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

**Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома** – перечень необходимых сезонных и иных работ, обеспечивающих соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения, соблюдения прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома; соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

**Услуги по управлению** – перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в Приложении № 2 настоящего Договора.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Предметом настоящего Договора является соглашение сторон, согласно которому Управляющая компания от своего имени, по поручению и за счет собственников, в течение согласованного срока за плату, установленную настоящим Договором, оказывает услуги надлежащего управления и выполняет работы по обеспечению благоприятных и безопасных условий по содержанию и ремонту общего имущества, инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, предоставления коммунальных услуг, а также иной деятельности в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу город Екатеринбург, ул. (пер.) \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_, корп. \_\_\_\_\_, в объеме и на условиях, определенных настоящим договором.

1.2. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым и индивидуальным (квартирным) имуществом определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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" (далее – ПП РФ № 491).

1.3. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, которые подлежат передаче Управляющей компании для целей исполнения Договора, приведен в ПП РФ № 491, Постановлении Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (далее – Постановление № 170).

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Обеспечить путем заключения договоров с поставщиками соответствующих коммунальных ресурсов, а также путем обслуживания внутренних инженерных сетей, предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (далее – ПП РФ № 354).

2.1.2. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем услуг, установленным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, о порядке их оказания и выполнения» (далее – ПП РФ № 290).

2.1.3. По поручению собственников помещений подготовить при необходимости проведения капитального ремонта предложение по проведению капитального ремонта, которое включает в себя:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту,
- стоимость материалов, необходимых для проведения капитального ремонта,
- общую стоимость работ по капитальному ремонту;
- сроки проведения капитального ремонта;
- другие условия, связанные с проведением капитального ремонта.

Предложение Управляющей компании по проведению капитального ремонта утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.4. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в установленные законодательством РФ для этого сроки.

2.1.5. Обеспечить начисление, учет и сбор платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, а также перечисление по поручению Собственника и (или) Пользователя полученных от него денежных средств.

2.1.6. Обеспечить ежемесячное выставление платежных документов Собственникам и Пользователям до 5 (пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.7. Обеспечить проведение перерасчета платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги по основаниям и в порядке, установленном ПП РФ № 354, в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.8. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным многоквартирным домом.

2.1.9. Обеспечить прием и оформление документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания Собственников и (или) Пользователей, в том числе путем заключения договоров со специализированными организациями.

2.1.10. Своевременно информировать Собственников и (или) Пользователей об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг путем размещения соответствующего объявления в местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений, а также в системе ГИС ЖКХ.

2.1.11. Обращаться в бюро технической инвентаризации (БТИ) с целью проведения инвентаризации общего имущества многоквартирного дома.

2.1.12. На основании решения общего собрания за отдельную плату и при надлежащем оформлении полномочий представлять интересы Собственников при оформлении прав на земельный участок.

2.1.13. Ежегодно, в срок до 25 апреля, представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год путем размещения в источниках, установленных законодательством РФ, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и Пользователей помещений, связанные с исполнением настоящего Договора, согласно Постановления № 170. Обеспечить Собственников и Пользователей помещений информацией о телефонах аварийных служб, разместив её в легкодоступных местах.

2.1.15. Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также её передачу вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, одному из уполномоченных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому за счет Собственников.

## **2.2. Собственники и Пользователи обязуются:**

2.2.1. При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение, копию документа, удостоверяющего личность, копию СНИЛС, копию акта приема-передачи помещения с указанием показаний индивидуальных приборов учета.

2.2.2. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов. Выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других помещениях;
- пользоваться громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покой Собственников и Пользователей многоквартирного дома в ночное время согласно Закона Свердловской области от 14.06.2005 г. № 52-ОЗ «Об административных правонарушениях на территории Свердловской области»;
- другие требования законодательства.

2.2.4. Производить перепланировку и переустройство помещения в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ.

2.2.5. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регуливающую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-техническим нормативам;
- не подключать оборудование и электроприборы мощностью, превышающей допустимое значение.

2.2.6. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить в заранее определенное Управляющей компанией время доступ в помещение работников Управляющей компании, подрядной организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии – в любое время без предупреждения.

2.2.8. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и\или неразъемных конструкций, закрывающих трубопроводы, санитарно-техническое оборудование, запорно-регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.9. В случае обнаружения аварийных ситуаций и\или неисправностей немедленно уведомить об этом Управляющую компанию и\или соответствующую аварийную службу и принять все меры к минимизации ущерба.

2.2.10. В течение 5-ти дней в соответствии с Постановлением РФ от 06.05.2011 № 354, письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора. В случае изменения контактного номера телефона сообщить об этом в клиентский отдел Управляющей компании в течении трёх дней.

2.2.11. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.12. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания.

2.2.13. В случае наличия индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов ежемесячно представлять показания приборов учета:

- для Собственников и (или) Пользователей жилых помещений – с 23 по 25 число.
- для собственников нежилых помещений – в Управляющую компанию, до 25-го числа текущего месяца.

Показания можно передать следующими способами:

- в Личном кабинете на сайте ерц96.рф.
- через мобильное приложение Фрисби24.
- по телефонам 8 967 639-30-44 или (343) 346-30-44.
- при оплате квитанций.

В случае непредоставления показаний индивидуальных приборов учета, Управляющая компания вправе производить начисление исходя из действующих законодательных и нормативных актов РФ.

2.2.14. Уполномочить решением общего собрания конкретное лицо (несколько лиц), но не более одного на подъезд), принимать и подписывать документы от имени Собственников, касающиеся исполнения обязанностей Управляющей компанией по настоящему Договору. А также определить место для размещения объявлений и информации, помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала, в целях надлежащего исполнения обязательств Управляющей компании по настоящему Договору. Копию данного решения предоставить Управляющей компании.

2.2.15. При наличии технической возможности установки коллективных (общедомовых) приборов учёта принять на общем собрании собственников решение об установке приборов учета соответствующего коммунального ресурса согласно Федерального закона от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", определив источник финансирования работ.

### 3. ПРАВА СТОРОН.

### **3.1. Управляющая компания имеет право:**

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично либо путем привлечения третьих лиц. При выполнении работ третьими лицами Управляющая компания самостоятельно отвечает перед Собственниками за качество работ.

3.1.2. Прекращать и (или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям коммунальных услуг:

а) без предварительного уведомления – в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций;

б) с предварительным уведомлением:

- при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате одной или нескольких услуг, превышающий два ежемесячных размера платы<sup>2</sup>, через 20 дней после письменного предупреждения (уведомления) в соответствии с ПП РФ № 354.

- проведение планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

- нарушение пунктов 2.2.5.-2.2.8 настоящего Договора<sup>2</sup>;

- получение соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов<sup>2</sup>;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан<sup>2</sup>.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и (или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п.2.2.5-2.2.8 настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе и штрафные санкции, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной или безвозмездной основе по решению собственников многоквартирного дома.

3.1.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из условий настоящего Договора и действующего законодательства РФ.

### **3.2. Собственники и Пользователи имеют право:**

3.2.1. Выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

3.2.2. Устанавливать приборы учета коммунального ресурса, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на общем имуществе многоквартирного дома, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу (осуществляемых за отдельную плату).

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из условий настоящего Договора и действующего законодательства РФ.

---

<sup>2</sup>Подключение к соответствующим сетям производится за счет средств «Собственника» после устранения выявленных нарушений в полном объеме.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), платы за коммунальные услуги и платы за капитальный ремонт (при наличии решения собственников об открытии специального счета, держателем которого является Управляющая компания).

4.2. По жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома. В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за коммунальные услуги. Плата за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома вносится органами местного самоуправления.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равными размеру платы за содержание и ремонт общего имущества, установленному органом местного самоуправления для нанимателей соответствующей (такой же) категории многоквартирных домов в тот же период времени.

4.4. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества (при наличии решения собственников об открытии специального счета, держателем которого является Управляющая компания) в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равными размеру платы за капитальный ремонт общего имущества, установленному органом местного самоуправления для соответствующей (такой же) категории многоквартирных домов в тот же период времени. Плата, внесенная Собственниками за капитальный ремонт, аккумулируется на специальном расчетном счете и используется на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома по решению общего собрания собственников.

4.5. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством по тарифным ставкам, утвержденным органами местного самоуправления либо другими органами в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками и Пользователями ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов.

4.7. Неиспользование Собственником и Пользователем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, капитальный ремонт многоквартирного дома и отопления помещения.

4.8. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в письменной форме (путем размещения информации на счетах-квитанциях) не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов.

4.9. Собственник уполномочивает по настоящему Договору Управляющую компанию использовать собранные средства за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (при наличии специального счета) на других многоквартирных домах при условии возврата заимствованных средств в срок не позднее окончания текущего года.

4.10. В случае, если до окончания действия настоящего Договора или его расторжении в данном доме, на основании решения общего собрания был произведен капитальный ремонт, по стоимости, превышающей платежи Собственников, на капитальный ремонт накопленные за прошедший период, Собственники обязаны возратить Управляющей компании разницу между оплаченными средствами и стоимостью фактически произведенного капитального ремонта, равными ежемесячными платежами на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.11. Управляющая компания вправе производить корректировку оплаты за коммунальные услуги для Собственников и Пользователей в соответствии с ПП РФ № 354.

#### **5. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ, ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОТЧЕТА.**

5.1. Собственники имеют право контролировать исполнение обязательств Управляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей компанией с поставщиками коммунальных ресурсов, подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени и дате ознакомления;

- направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору и требовать принятия мер по ним.

5.2. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчета Собственниками. В случае непроведения общего собрания собственников помещений дома или не предоставления возражений по отчету, отчет считается принятым Собственниками.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

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

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим Собственникам и Пользователям помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки, переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п.2.2.5.-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-технического оборудования, индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома № 1102-ПП от 28 декабря 2010 г.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий договора по управлению, содержанию, текущему ремонту при своевременной и полностью внесенной платы всеми Собственниками и Пользователями помещений многоквартирного жилого дома.

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные бедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий у поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны, препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

6.7. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника и Пользователя лиц, незарегистрированных в установленном порядке, невнесения за них платы по Договору (в случае заключения настоящего Договора с Собственником нежилого помещения, Управляющей компанией может быть установлено несоответствие фактического количества работников их заявленному числу), Управляющая компания, после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника и Пользователя, вправе провести доначисление за использованные коммунальные ресурсы, а также взыскать с него понесенные убытки.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ.

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения и подписания на общем собрании собственников.

7.2. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законодательством.

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, установленном п. 8.2. настоящего Договора.

7.4. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника помещения, с момента регистрации права собственности другим лицом.

7.5. В случае досрочного расторжения настоящего договора Собственник при отказе от исполнения Договора оплачивает все фактически понесенные Управляющей компанией расходы, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

7.7. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора за 30 дней до окончания срока его действия, Договор считается продленным на три календарных года на тех же условиях.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.

8.2. В случае изменения действующего законодательства РФ, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течении 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов, круглосуточной аварийно-диспетчерской службы:

**270-22-42**

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3., раздел 9), новая информация указывается на информационных стендах.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу – по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложение № 1 и № 2.

8.8. Информация о тарифах и нормативах потребления на текущий год размещается на сайте Управляющей компании: <http://www.uk-ardo.ru>

## 9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

<p><b>ООО УЖК «АРДО»</b> Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Раевского д. 4 Почтовый адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Раевского д. 4 р/сч 40702810416160036042 к/сч 30101810500000000674 БИК 046577674 ИНН 6670049972 ОКПО 72380965 КПП 667001001 В ОАО «Уральский банк Сбербанка РФ» г. Екатеринбург Тел.: 360-42-80, факс: 369-35-36 Режим работы: Понедельник – пятница: с 08:00 до 17:00 перерыв на обед: с 12:00 до 13:00 <a href="http://www.uk-ardo.ru">www.uk-ardo.ru</a></p> <p>Управляющий-ИП _____ /Фоляк О.Ю./</p> <p>М.П..</p>	<p><b>«Собственники»</b></p> <p>Реквизиты и подписи со стороны собственников по настоящему договору находятся в Приложении № 1 настоящего Договора</p>
--	--

Ф.И.О. Собственника \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан,  
Кем \_\_\_\_\_  
Когда « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
Код подразделения \_\_\_\_\_  
Дата рождения число \_\_\_\_\_ месяц \_\_\_\_\_ год \_\_\_\_\_

**Правоустанавливающие документы на жилое помещение по адресу:**

г. Екатеринбург, ул. (пер.) \_\_\_\_\_

Дом \_\_\_\_\_ корпус \_\_\_\_\_ квартира \_\_\_\_\_

Общая площадь (м.кв.) \_\_\_\_\_

Доля в праве собственности \_\_\_\_\_

Кадастровый номер жилого помещения (согласно выписки ЕГРН) \_\_\_\_\_

Свидетельство о регистрации права собственности по данным регистрационной палаты

Дата « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
Серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_  
Запись регистрации \_\_\_\_\_  
По данным БТИ № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года.

**Адрес регистрации:**

Город (поселок, деревня т.д.) \_\_\_\_\_

Область (ав.округ, регион и тп.) \_\_\_\_\_

Улица (переулок, бульвар) \_\_\_\_\_

дом \_\_\_\_\_ корпус \_\_\_\_\_ квартира \_\_\_\_\_

**Фактический адрес проживания:**

Город (поселок, деревня т.д.) \_\_\_\_\_

Область (ав.округ, регион и тп.) \_\_\_\_\_

Улица (переулок, бульвар) \_\_\_\_\_

дом \_\_\_\_\_ корпус \_\_\_\_\_ квартира \_\_\_\_\_

Телефон домашний \_\_\_\_\_ Телефон рабочий \_\_\_\_\_

Телефоны мобильные \_\_\_\_\_

Я, \_\_\_\_\_

являюсь Собственником вышеуказанного жилого помещения в многоквартирном доме договор управления № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

и Приложения к нему прочитал, с условиями договора и подписанием его на этих условиях согласен, о чем свидетельствует моя подпись:

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом.**

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
2. От имени и по поручению собственников заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями.
3. Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, в том числе путем заключения договоров.
4. Взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с Договором управления.
5. Предоставление разъяснений собственникам либо пользователям помещений о порядке пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
6. Распечатка и распространение платёжных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг, в том числе путем заключения договоров.
7. Заключение договоров на возмещение расходов, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных льгот из бюджетов всех уровней.
8. Ведение учета доходов и расходов по многоквартирному дому, предъявление финансовой отчетности по итогам года.
9. Осуществление, в том числе путем заключения договоров, регистрационного учета граждан, регистрации по месту пребывания, а также выдача следующих справок:
  - справка о составе семьи,
  - копия лицевого счета,
  - справки для оформления субсидии,
10. Разработка предложений по эффективному использованию общего имущества и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

**Подписи сторон:**

<p><b>ООО УЖК «АРДО»</b> Юридический адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Раевского д. 4 Почтовый адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Раевского д. 4 р/сч 40702810416160036042 к/сч 30101810500000000674 БИК 046577674 ИНН 6670049972 ОКПО 72380965 КПП 667001001 В ОАО «Уральский банк Сбербанка РФ» г. Екатеринбург</p> <p>Управляющий-ИП _____/Фоляк О.Ю./</p> <p>М.П.</p>	<p><b>«Собственники»</b></p> <p>Реквизиты и подписи со стороны собственников по настоящему договору находятся в Приложении № 1 настоящего Договора</p>
--	--