

**ДОГОВОР**  
управления многоквартирным домом

г. Кемерово

«05» ноября 2020г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АртСервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Сорокиной Марины Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Кемерово, ул. Дружбы, д.31А, в лице Комарова Виталия Сергеевича, уполномоченного от имени всех собственников на подписание договора управления многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 8 от «05» ноября 2020г.), именуемый в дальнейшем «Собственник помещения», с другой стороны, далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии со ст.162 Жилищного кодекса РФ на основании решения общего внеочередного собрания собственников помещений жилого дома (протокол № 8 от «05» ноября 2020г.) и будет исполняться сторонами с соблюдением требований:

- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила содержания общего имущества и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения);

- Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями);

- Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда);

- Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее - Правила предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах);

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416;

- иных действующих нормативных актов, регулирующих правоотношения сторон в сфере управления многоквартирным домом, оплаты коммунальных услуг, платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

**2. Предмет договора**

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию Собственника помещения в течение срока действия настоящего договора обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Кемерово, ул. Дружбы, д.31А (далее - многоквартирный дом), предоставлять установленные Договором коммунальные услуги Собственнику помещения, пользующимся помещением в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Характеристика, состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указаны в приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №2 к настоящему Договору) определены с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества.

Изменения в перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносятся на основании дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.4. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет следующие коммунальные услуги: подача коммунальных ресурсов (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия). К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения. К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

**3. Права и обязанности Сторон**

В целях обеспечения выполнения условий настоящего Договора:

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства управление общим имуществом в многоквартирном доме, оказывать самостоятельно или с привлечением других лиц услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно перечню, указанному в приложении №2 к настоящему Договору.

В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.2. предоставлять Собственнику помещения и лицам, пользующимся помещением в многоквартирном доме, коммунальные услуги в необходимом объеме и надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья, не причиняющие вреда их имуществу, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров на предоставление отдельных видов ресурсов на условиях, не противоречащих Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством (объемом) поставляемых ресурсов.

Принимать выполненные работы и оказанные услуги по заключенным с ресурсоснабжающими организациями договорам;

3.1.3. информировать Собственника помещения о заключении договоров и порядке оказания и оплаты услуг, предусмотренных в подпункте 3.1.2 настоящего Договора.

3.1.4. фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих актов;

3.1.5. по запросу Собственника помещения предоставлять в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством сведения, связанные с выполнением обязательств по настоящему договору;

3.1.6. вести в специальных журналах учет устных и письменных заявок Собственника помещения, пользователей помещения в многоквартирном доме на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома. Указанные заявки рассматривать в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.7. организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий.

3.1.8. принимать от Собственника помещения, пользователей помещения в многоквартирном доме заявки по телефонам диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской службы **т.65-78-15; т.8-923-609-85-58**, устранять неисправности и аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

Обеспечить доведение до сведения Собственника помещения информации о телефонах аварийно-диспетчерских служб посредством ее размещения в подъездах многоквартирного дома.

3.1.9. рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника помещения вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленном действующим законодательством и настоящим Договором сроки, вести учет устранения указанных в них недостатков. В установленном законом порядке информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

3.1.10. по обращениям Собственника помещения, пользователей помещения в многоквартирном доме выдавать в день обращения либо в соответствии с установленным и доведенным до указанных лиц расписанием справки установленного образца, выписки из домовой книги и лицевого

счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы в пределах своей компетенции.

3.1.11. осуществлять приемку работ по текущему (капитальному) ремонту дома с составлением актов освидетельствования (приемки) скрытых работ комиссионно, при участии представителей Собственника помещения, наделенных соответствующими полномочиями общим собранием собственников.

3.1.12. обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации с оформлением паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.13. передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы не позднее 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора собственниками помещений непосредственного управления многоквартирным домом - одному из собственников помещений, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.14. информировать Собственника помещения о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.15. по требованию Собственника помещения, пользователей помещения в многоквартирном доме в возможно короткий срок, но не более одних суток, направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника помещения, в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.16. при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику помещения по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.17. представлять Собственнику помещения документы, содержащие расшифровку расчета платежа за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ), на основании которых Собственник помещения вносит плату за помещение и коммунальные услуги.

3.1.18. размещать информацию о коммунальных услугах и порядке их предоставления в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.1.19. регулярно (не реже чем 1 раз в год) разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.20. в отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

Доводить до сведения Собственников помещений информацию об указанных действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам.

3.1.21. осуществлять действия по обеспечению оплаты своих работ и услуг, в том числе принимать меры по взысканию в судебном порядке задолженности Собственника помещения по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.1.22. нести гарантийные обязательства за все работы, выполненные самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

3.1.23. нести материальную ответственность при нанесении ущерба Собственнику помещения в результате действий управляющей организации.

3.1.24. не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия Собственника помещения – субъекта персональных данных.

3.1.25. производить в установленном порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги в случае нарушения установленного режима и качества предоставления коммунальных услуг;

3.1.26. нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах, Правилами содержания общего имущества, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

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

3.2.1. требовать предоставления доступа в помещение работникам или представителям Управляющей организации (в том числе работникам аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником помещения время, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.2. в заранее согласованное с Собственником помещения время, но не чаще одного раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.3. информировать уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их Собственником помещения иными лицами не по назначению.

3.2.4. взаимодействовать с общим собранием собственников, в том числе:

3.2.4.1. принимать участие без права голосования (за исключением случая, когда Управляющая организация является собственником помещения(-ий) в многоквартирном доме) в общих собраниях собственников помещений.

3.2.4.2. оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.4.3. вносить предложения собственникам помещений о необходимости проведения внеочередного общего собрания.

3.2.5. по решению общего собрания привлекать инвестиции в форме капитальных вложений в общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.6. привлекать к исполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором, третьих лиц (подрядные организации), соответствующих(-ие) установленным действующим законодательством требованиям.

3.2.7. в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться их общим имуществом посредством заключения соответствующих договоров (аренды, установки и эксплуатации рекламных конструкций и др.) с последующим использованием полученных по таким договорам денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками помещений.

3.2.8. требовать с Собственника помещения внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в установленном порядке и установленные сроки, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, - уплаты неустоек.

3.2.9. принимать меры по взысканию с Собственника помещения платы за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

3.2.10. требовать от Собственника помещения полного возмещения убытков, в случае невыполнения лицами обязанности допускать в занимаемые ими помещения работников и представителей Управляющей организации в целях, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.11. приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах, предоставление отдельных коммунальных ресурсов.

3.2.12. представлять интересы собственников помещений в государственных органах, в том числе судах, органах местного самоуправления, в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.2.13. осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

### **3.3. Собственник помещения обязан:**

3.3.1. вносить плату за содержание жилого помещения, взнос на капитальный ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором;

