

ДОГОВОР № управления многоквартирным домом

Ленинградская область, Тихвинский
муниципальный район, Тихвинское городское
поселение, город Тихвин

«_____» _____ 202_года

Общество с ограниченной ответственностью «Тихвинское управление жилищно-коммунального хозяйства» (ООО «ТУЖКХ»), именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Котова Дениса Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации _____, с другой стороны, являющаяся (щийся) собственником помещения, сведения о котором указаны в Приложении №3 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью, расположенного в многоквартирном доме, находящемся по адресу, указанному в п. 2.1. Договора (далее – «**Помещение**» или «**Квартира**»), именуемый(е) далее вместе и каждый в отдельности – «**Собственник**» или «**Собственник Помещения**» или «**Собственник Квартиры**», именуемые далее – «**Стороны**», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

В настоящем Договоре нижеуказанные понятия и термины имеют следующее значение:

- а) Многоквартирный дом - многоквартирный жилой дом по адресу, указанному в п.2.1 Договора.
- б) Квартира - Квартира в Многоквартирном доме, определенная в Приложении №3 к Договору.
- в) Собственник, Собственник Помещения (Квартиры) – лицо (лица), являющееся(-иеся) Стороной Договора, указанное(-ые) в преамбуле Договора, которому(-ым) на момент заключения Договора принадлежит Квартира на праве собственности, на праве общей собственности (общей долевой собственности или общей совместной собственности).
- г) Жилые Помещения (Жилое помещение) – входящие в состав Многоквартирного дома квартиры, а также - при наличии - иные жилые помещения, являющиеся самостоятельными объектами недвижимости и зарегистрированные в качестве таковых, принадлежащие на праве собственности одному или нескольким лицам.
- д) Нежилые Помещения (Нежилое помещение) - входящие в состав Многоквартирного дома, но не являющиеся частями Жилых помещений встроенные нежилые помещения, права на которые зарегистрированы в установленном законом порядке, принадлежащие на праве собственности одному или нескольким лицам.
- е) Помещения (Помещение) – Жилые Помещения и/или Нежилые Помещения.
- ж) Общая площадь Помещения – площадь, указанная в столбце 5 Приложения №3 к Договору.
- з) Собственники, Собственники Помещений – Собственники любых Жилых Помещений и/или Нежилых Помещений, в том числе – Собственник Квартиры и/или Собственники Помещений (иных, чем Квартира).
- и) Общие помещения – иные помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся определенными выше Жилыми Помещениями, не являющиеся определенными выше Нежилыми помещениями, а равно – не являющиеся частями Помещений, а также не являющееся собственностью одного лица (или отдельных лиц), обслуживающие более одного Помещения (Жилого помещения и/или Нежилого Помещения), в том числе лестничные клетки, коридоры общего пользования, лифтовые холлы, лифты, чердаки, подвалы, в которых имеется инженерное оборудование, обслуживающее более одного помещения, иные помещения, входящие в состав общего имущества Собственников Помещений (Квартир) в Многоквартирном доме.
- к) Общее имущество в Многоквартирном доме или Общее имущество Собственников Помещений в Многоквартирном доме – принадлежащее на праве общей долевой собственности Собственникам Помещений Общее имущество в Многоквартирном доме, включающее Общие помещения в Многоквартирном доме, ограждающие и несущие конструкции Многоквартирного дома, иное Общее имущество, состав которого на момент заключения Договора приведен в Приложении №1 к Договору, а также иное Общее имущество с учетом последующих изменений и/или дополнений его состава, произведенных в период действия Договора, если такие изменения/дополнения произведены.

л) Пользователи Помещением (Квартирой) Собственника – члены семьи Собственника Квартиры, а также иные лица, которым Собственник Квартиры предоставил право проживания или временного пребывания в Квартире.

м) Договор – настоящий Договор, с учетом последующих изменений и/или дополнений к нему.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников Помещений в Многоквартирном доме и определены решением общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме, оформленным Протоколом внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома путем заочного голосования №1 от 29 марта 2022 года (с последующими изменениями и дополнениями на основании решений общих собраний Собственников Помещений в Многоквартирном доме).

1.2. При исполнении Договора и во всем остальном, не предусмотренном Договором, Стороны руководствуются Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и подзаконными нормативными актами, вступившими в законную силу и действующими в период действия Договора, с учетом их изменений и/или дополнений, вступивших в законную силу (далее – **«нормативные правовые акты»**).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Управляющая организация обязуется по заданию Собственника в течение согласованного в п.7.1 Договора срока и за плату, определяемую согласно разделу 4 Договора, осуществлять определенный Договором комплекс работ и услуг по управлению (далее также – **«управление»** или **«услуги по управлению»**) Многоквартирным домом, находящимся по адресу: Ленинградская область, Тихвинский муниципальный район, Тихвинское городское поселение, г. Тихвин, 2-й микрорайон, дом 23, а именно:

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию определенного Договором Общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

Перечень услуг и работ по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Приложении №2 к Договору.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по текущему ремонту определенного Договором Общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

Перечень услуг и работ по текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Приложении №2 к Договору.

2.1.3. Предоставлять (обеспечивать предоставление) Собственнику и Пользователям Помещением (Квартирой) Собственника коммунальные услуги, перечень которых определен в п.3.1.3 (подпункты 3.1.3.1 и 3.1.3.2) настоящего Договора (далее – **«Коммунальные услуги»**, **«Коммунальная услуга»**).

В соответствии с решением Собственников Помещений в Многоквартирном доме обязанности Управляющей организации по оказанию коммунальных услуг ограничиваются обязанностью по оказанию Коммунальных услуг, указанных в п.3.1.3 Договора.

Снабжение Жилых Помещений и Нежилых Помещений иными коммунальными услугами (не указанными в п.3.1.3 Договора), осуществляется непосредственно самими Собственниками Помещений посредством заключения соответствующих договоров между Собственником Помещения и ресурсоснабжающими организациями.

Управляющая организация не осуществляет какой-либо деятельности, связанной со снабжением какими-либо иными, не указанными в пункте 3.1.3 Договора, коммунальными услугами.

2.1.4. Управляющая организация обязуется осуществлять иную, определенную Договором деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, в том числе деятельность по технической эксплуатации объектов общего имущества Многоквартирного дома:

- газовой водогрейной крышной котельной, содержащей в себе систему газопотребления предприятия, включающую, в том числе, две горелки «Elco» для котлов «Термотехник ТТ50» и внутренний газопровод длиной 9,79 п.м. (далее – **«крышная газовая котельная»**),

для чего Собственник передает крышную газовую котельную Управляющей организации в техническую эксплуатацию.

2.2. Исполнение обязательств по управлению Многоквартирным домом обусловлено исполнением Собственником и Пользователями Помещения(-ний) обязанностей по оплате услуг Управляющей организации.

Предоставление (обеспечение предоставления) Коммунальных услуг обусловлено исполнением Собственником и Пользователями Помещения(-ний) обязанностей по оплате предоставленных Коммунальных услуг.

2.3. Услуги по Договору оказываются в отношении определенного Договором Общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме, которое включает:

2.3.1. Общие помещения в Многоквартирном доме, указанные в Приложении №1 к Договору,

2.3.2. Земельный участок, на котором расположен данный Многоквартирный дом (после его образования в установленном порядке).

2.3.3. Иное Общее имущество, состав которого, на момент заключения Договора, приведен в Приложении №1 к Договору, а также иное Общее имущество с учетом последующих изменений и/или дополнений его состава, произведенных в период действия Договора, если такие изменения/дополнения произведены.

2.4. Перечень услуг и работ, приведенных в Приложении №2 к Договору, может быть изменен с согласия общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме – по письменному соглашению с Управляющей организацией, что оформляется посредством заключения дополнительных соглашений к Договору.

2.5. Размер доли Собственника, как собственника одного Помещения (одной Квартиры) в праве общей долевой собственности на Общее имущество Собственников Помещений в Многоквартирном доме (далее – «**Доля Собственника Помещения в праве на Общее имущество**») определяется отношением общей площади Помещения (Квартиры), указанной в Приложении №3 к Договору, к указанной в п.2.5.1 Договора сумме общих площадей Помещений, которая рассчитывается как сумма общих площадей всех Жилых Помещений и Нежилых Помещений (без учета общих помещений, входящих в состав Общего имущества).

Размер доли Собственника, как собственника нескольких Помещений (или нескольких Квартир) в праве общей долевой собственности на Общее имущество Собственников Помещений в Многоквартирном доме, определяется отношением значения суммы общих площадей всех принадлежащих Собственнику Помещений (Квартир), указанных в Приложении №3 к Договору, к указанной в п.2.5.1 Договора Сумме общих площадей Помещений, которая рассчитывается как сумма общих площадей всех Жилых Помещений и Нежилых Помещений (без учета общих помещений, входящих в состав Общего имущества).

Размер доли каждого Сособственника, как сособственника одного Помещения (одной Квартиры) в праве общей долевой собственности на Общее имущество Собственников Помещений в Многоквартирном доме (далее – «**Доля Сособственника Помещения в праве на Общее имущество**») определяется как дробное значение в виде произведения Размера Доли Собственника Помещения в Общем имуществе и размера доли соответствующего Сособственника в праве общей долевой собственности на Помещение (Квартиру), указанного в Приложении № 3 к Договору.

2.6. Собственник Помещения (Квартиры), обязуется нести бремя содержания принадлежащего ему Помещения (Квартиры), включая (но, не ограничиваясь): бремя оплаты расходов на содержание и ремонт Помещения (Квартиры), находящегося в Помещении (Квартире) инженерного и иного оборудования, сетей и иного имущества, бремя оплаты подаваемых в Помещение (Квартиру) Коммунальных услуг, а также – коммунальных услуг, подаваемых в Помещение (Квартиру) на основании договоров, заключенных Собственником с ресурсоснабжающими организациями.

2.7. Собственник Помещения (Квартиры), как собственник помещения в Многоквартирном доме, обязуется нести – соразмерно своей Доле в праве общей долевой собственности на Общее имущество Собственников Помещений в Многоквартирном доме бремя содержания Общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме, включая (но, не ограничиваясь): бремя оплаты расходов на содержание и ремонт Общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме, бремя оплаты подаваемых в Общие помещения в Многоквартирном доме Коммунальных услуг, бремя расходов, связанных с несением им риска случайной гибели, порчи, повреждения Общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

2.8. Собственник Помещения (Квартиры) обязуется оплачивать выполняемые Управляющей организацией услуги и работы, уплачивать Управляющей организации платежи, определяемые согласно разделу 4 Договора, а также выполнять иные обязанности, предусмотренные Договором.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению обязательств по оказанию услуг по управлению Многоквартирным домом (для Собственника Помещения) в следующий срок: «_____» _____ 202_ года.

Если после заключения настоящего Договора Управляющая организация приступила к оказанию услуг по управлению ранее календарной даты, указанной в предыдущем абзаце настоящего пункта Договора, то датой начала оказания услуг считается дата фактического начала оказания услуг по управлению.

3.1.2. Оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту определенного Договором Общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять (обеспечивать предоставление) Коммунальные услуги, перечисленные в настоящем пункте Договора, Собственнику Жилого Помещения (Квартиры) и Пользователям Жилым Помещением (Квартирой) Собственника, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями (РСО) необходимых договоров от своего имени и за свой счет. В случае принятия решения собственниками Жилых помещений о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, обязанность поставки коммунальных услуг возлагается на РСО.

3.1.3.1. Коммунальные услуги, предоставляемые в Помещение (Квартиру):

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) отопление.

3.1.3.2. Коммунальные услуги, предоставляемые в Общее имущество Собственников Помещений в Многоквартирном доме:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;
- е) газоснабжение;
- ж) вывоз бытовых отходов.

3.1.4. Если Коммунальные услуги предоставляются в Жилое Помещение и Собственником Жилого Помещения (Квартиры) является гражданин, объем (количество) Коммунальных услуг определяется объемом (количеством), необходимым для бытового потребления, но не выше фактического потребления.

3.1.5. Предоставлять Коммунальные услуги Собственнику Жилого Помещения и Пользователям Помещением (Жилым Помещением, Квартирой) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации (по тексту Договора – **«Правила предоставления коммунальных услуг»**), установленного качества – не ниже требований, определенных в Правилах предоставления коммунальных услуг.

3.1.6. Производить расчет платы за предоставленные Коммунальные услуги, подлежащей оплате Собственником Помещения (Квартиры) за Коммунальные услуги.

3.1.7. Проверять (по приборам учета – при их наличии, а при отсутствии - расчетным путем) количество Коммунальных услуг, потребленных в Общих помещениях, вести учет этого количества, а также производить расчет стоимости Коммунальных услуг, потребленных в Общих помещениях в Многоквартирном доме.

3.1.8. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Определенного Договором Общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.9. Хранить техническую документацию, относящуюся к управлению Многоквартирным домом.

В течение 2-х рабочих дней со дня получения обращения Собственника в письменном виде - представлять Собственнику возможность ознакомления с имеющейся во владении Управляющей организации технической документацией.

3.1.10. При обнаружении посягательств третьих лиц (включая Собственников иных Помещений) на Общее имущество в Многоквартирном доме и/или обнаружении совершения третьими лицами (включая Собственников иных Помещений) действий по перепланировке, переоборудованию, реконструкции Помещений, а равно – при бездействии Собственников иных Помещений, которое может (по мнению Управляющей организации) повлечь причинение ущерба или иного вреда Собственнику Помещения (Квартиры) или Помещению (Квартире) Собственника (Квартиры) или Общему имуществу в Многоквартирном доме или изменить границы Общего имущества или препятствующих выполнению Управляющей организацией обязательств - незамедлительно уведомлять об этом Собственника Помещения (Квартиры), при наличии возможности (определяемой Управляющей организацией) принимать возможные меры для предотвращения соответствующих посягательств, действий, бездействия. В указанных в настоящем пункте случаях Управляющая организация также

вправе (от своего имени или от имени Собственника – при наличии соответствующих полномочий) требовать от соответствующих лиц прекращения соответствующих посягательств, действий, бездействия.

3.1.11. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.12. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт Жилых Помещений и (или), тарифов на Коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты представления Собственнику платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.13. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению(ям) Собственника.

3.1.14. Предоставлять Собственнику Помещения (Квартиры) отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала очередного календарного года, следующего за истекшим (если иной срок не определен решением общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме). Отчет представляется устно на общем собрании Собственников Помещений в Многоквартирном доме, а если такое собрание в указанный срок не проводится – в письменном виде путем размещения на сайте и/или информационном стенде.

3.1.15. Осуществлять техническую эксплуатацию крышной газовой котельной в соответствии с требованиями технических норм и правил, предусмотренных действующим законодательством, и организовывать безопасную эксплуатацию крышной газовой котельной согласно требованиям Федерального закона «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», осуществлять техническую эксплуатацию крышной газовой котельной силами квалифицированного и прошедшего необходимое обучение персонала, осуществлять обязательное страхование в соответствии с требованиями действующего законодательства

3.1.16. Принимать в порядке и в сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, сообщения Собственника Помещения (Квартиры) о факте не предоставления Коммунальных услуг, предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по Договору, в том числе - по содержанию и ремонту Общего имущества Собственников Помещений (Квартир) в Многоквартирном доме, с привлечением третьих лиц - исполнителей, подрядчиков, поставщиков (далее все вместе - **«Исполнители»**), выбираемых по усмотрению Управляющей организации (единолично).

3.2.2. Самостоятельно и по своему усмотрению определять порядок и способ выполнения работ/услуг по управлению Многоквартирным домом.

3.2.3. Принимать Плату за содержание и ремонт Жилого Помещения (п.4.1.1 Договора), а также Плату за Коммунальные услуги (п.4.1.2 Договора), и Платежи за иные работы и услуги, определенные настоящим Договором, через уполномоченный центр расчетов за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.4. Производить осмотры технического состояния находящихся в Помещении (квартире) Собственника инженерного оборудования и сетей, как относящихся к Общему имуществу Собственников Помещений в Многоквартирном доме, так и внутриквартирного оборудования и сетей, поставив в известность Собственника Помещения или Пользователей Помещения Собственника о дате и времени осмотра.

3.2.5. При необходимости, определяемой по усмотрению Управляющей организации, проверять правильность учета потребления Коммунальных услуг ресурсов согласно показаниям приборов учета, проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.6. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником Помещения (Квартиры), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета при их наличии, а при их отсутствии на основании количества фактически проживающих в Помещении(ях) Собственника лиц.

3.2.7. Ограничивать или приостанавливать подачу в Помещение Собственника (и/или в Общее имущество Собственников Помещений в Многоквартирном доме) Коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных.

3.2.8. В целях организации выполнения всеми Собственниками Помещений в Многоквартирном доме обязанностей по несению бремени содержания и ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме, оплате Коммунальных услуг Управляющая организация имеет право:

а) требовать от других Собственников других Квартир и других Помещений заключения договоров на управление Многоквартирным домом с Управляющей организацией;

б) контролировать своевременное внесение Собственниками других Квартир и других Помещений установленных обязательных платежей и взносов;

в) требовать от Собственников других Квартир и других Помещений надлежащего исполнения обязательств по заключенным договорам на управление Многоквартирным домом с Управляющей организацией, в том числе – надлежащего (в т.ч. своевременного и полного) исполнения денежных обязательств по оплате за содержание и ремонт Жилых Помещений, включающей плату за работы и услуги Управляющей организацией и платы за Коммунальные услуги, включая плату за Коммунальные услуги, потребленные в Общем имуществе Собственников Помещений в Многоквартирном доме;

3.2.9. В установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременным и (или) неполным внесением платы за содержание и ремонт Жилого Помещения и/или Коммунальные услуги, и/или иные услуги (в свою собственность и пользу).

3.2.10. За дополнительную плату предоставлять Собственнику(ам) (Пользователю(ям)) услуги сверх перечня и/или объема, указанных в Приложении № 2 к Договору.

3.2.11. Осуществлять иные права, вытекающие из других условий Договора и порядка его исполнения Сторонами, а также иные действия или деятельность, направленные на достижение целей управления Многоквартирным домом.

3.2.12. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий календарный год.

3.3. Собственник Помещения (Квартиры) обязуется:

3.3.1. Своевременно и полностью выполнять обязанности, предусмотренные разделом 4 Договора, в том числе по уплате Управляющей организации Платы за содержание и ремонт Жилого Помещения (п. 4.1.1 Договора), Плату за Коммунальные услуги (п. 4.1.2 Договора), Платежи за иные работы и услуги, определенные настоящим Договором (п. 4.1.3 Договора), что является условием для надлежащего выполнения Управляющей компанией обязательств по Договору.

3.3.2. Своевременно сообщать обо всех замеченных неисправностях (дефектах) в Общем имуществе Собственников Помещений в Многоквартирном доме, в том числе: в работе инженерных, коммуникационных сетей и оборудования, на несущих конструкциях Многоквартирного дома или иных его элементах и придомовой территории.

3.3.3. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, ресурсоснабжающих организаций, а также привлеченных Управляющей организацией Исполнителей, организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома и аварийных служб:

а) для осмотра приборов учета и контроля, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее указанное Управляющей организацией (согласованное с Управляющей организацией) время;

б) в случае аварий - для принятия мер или выполнения работ – незамедлительно в указанное Управляющей организацией время (в любое время суток).

При временном неиспользовании Помещения в Многоквартирном доме для проживания граждан более 7 (Семи) дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые при необходимости обеспечат доступ в Помещение(я) Собственника.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации сведения для надлежащего выполнения Управляющей обязательств по расчету сумм, причитающих к оплате Собственником Помещения:

а) об изменении количества граждан, проживающих в жилом Помещении Собственника, и о наличии у лиц, постоянно проживающих в жилом Помещении, льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, - в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента соответствующего изменения и/или появления соответствующих льгот;

б) об утрате (неисправности) общего (квартирного) или индивидуального прибора(-ов) учета или распределителя(-ей), за которые отвечает Собственник Помещения - в течение 3 (трех) рабочих дней с момента утраты (неисправности) указанных приборов учета;

в) **только для Собственников Нежилых Помещений:** об изменении объемов потребления Коммунальных услуг в Нежилых Помещениях, с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) Помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро-, и

теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих Коммунальных услуг и расчета размера их оплаты - в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента таких изменений.

3.3.5. Выполнять следующие требования, соблюдение которых обуславливает надлежащее выполнение Управляющей компанией обязательств по Договору:

3.3.5.1. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, не использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

3.3.5.2. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей Помещения (Квартиры), не производить никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к Общему имуществу Собственников Помещений Многоквартирного дома, или присоединенных (присоединяемых, подключаемых к ним), без согласования с Управляющей организацией.

3.3.5.3. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.5.4. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации - действий, которые могут привести к порче Жилых и/или Нежилых помещений.

3.3.5.5 Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в Общее имущество в Многоквартирном доме, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и Общие помещения (помещения общего пользования).

3.3.5.6. Не использовать лифты для транспортировки крупногабаритных строительных материалов и отходов без упаковки, а также грузов, вес которых превышает технические характеристики лифтов.

3.3.5.7. Не использовать мусоропровод или контейнеры для сбора мусора на придомовой территории для крупногабаритного мусора, не сливать в мусоропровод жидкие бытовые отходы.

3.3.5.8. При проведении общестроительных, монтажных, отделочных и иных работ ремонте, перепланировке, переустройству, переоборудованию и/или реконструкции принадлежащего Собственнику Помещения (Квартиры) – до такого проведения получать (при необходимости, определяемой законодательством РФ) необходимые разрешения уполномоченных органов, организаций, согласования общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме, осуществлять такие действия в соответствии с согласованной в установленном законодательством порядке технической (проектной) документацией, действующими в РФ строительными нормами и правилами, а также обеспечивать соблюдение при выполнении работ иных норм и требований, установленных Жилищным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ и иными действующими закона и нормативными актами.

3.3.5.9. Выполнять иные предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и иные требования.

3.3.6. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией неустановленных Договором работ и/или услуг (или большего их объема), в том числе работ, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника либо в связи с нарушением Собственником условий настоящего Договора, оплатить Управляющей организации стоимость таких работ.

3.3.7. Собственник обязан в случае выполнения в его Помещении (Квартире) работ или совершения других действий, приводящих к нанесению ущерба другим Помещениям (Квартирам), санитарно-техническому, инженерному или иному оборудованию, конструкциям, общему имуществу собственников, придомовой территории, выполненным работам, компенсировать ремонт, восстановление и/или замену поврежденных объектов. Сумма компенсации определяется исходя из фактических затрат на ремонт, замену и /или восстановление.

Ликвидации последствий аварии, происшедших по вине Собственника и/или находящихся в его Квартире лиц, обеспечивается за счет Собственника.

3.3.8. Собственник несет ответственность за несоблюдение, или ненадлежащее соблюдение проживающими в его квартире лицами правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого фонда и придомовой территории.

3.3.9. Собственник несет ответственность за нарушения требований пожарной безопасности в соответствии с законодательством о пожарной безопасности.

3.3.10. По требованию Управляющей организации Собственник обязуется в срок не позднее 1 (Одного) дня передать Управляющей организации копию свидетельства (свидетельств) о государственной регистрации права на Помещение (Помещения) и предъявить для обозрения подлинник свидетельства о государственной регистрации права на Помещение.

3.3.11. Собственник обязан исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, субъектов региональных и органов местного самоуправления применительно к данному Договору.

3.3.12. Собственник обязан исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, субъектов региональных и органов местного самоуправления применительно к данному Договору.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться Общим имуществом многоквартирного дома, получать Коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.4.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору следующими способами:

а) участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) Общего имущества в Многоквартирном доме;

б) подавать в письменном виде жалобы, претензии и прочие обращения для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

в) получать от ответственных лиц Управляющей организации в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

г) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы, проводимой за счет Собственника Помещения).

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. Осуществлять иные права, вытекающие из других условий Договора и порядка его исполнения Сторонами, а также иные действия или деятельность, направленные на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельностью.

4. СТОИМОСТЬ УСЛУГ. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Собственник обязуется своевременно и полностью уплачивать Управляющей организации следующие денежные средства:

4.1.1. Плату за содержание и ремонт Жилого Помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, плату за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме.

Плата за капитальный ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме уплачивается Собственником Помещения (Квартиры) дополнительно (сверх платы, указанной в первом абзаце п.4.1.1 Договора) в установленном законодательством порядке.

4.1.2. Плату за Коммунальные услуги, включающую в себя в том числе:

- плату за Коммунальные услуги, поданные в Квартиру, учитывающую потребленные Коммунальные услуги Собственником Помещения (Квартиры) и Пользователями Помещением (Квартирой) Собственника;

- подлежащую оплате Собственником Помещения (Квартиры) часть стоимости Коммунальных услуг, потребленных в Общих помещениях.

4.1.3. Платежи за иные работы и услуги, определенные настоящим Договором.

4.2. Размер Платы за Коммунальные услуги за календарный месяц рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законодательством, в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, за исключением случаев, установленных законодательством.

4.3. Каждый Собственник Жилого Помещения (Квартиры), каждый Собственник Нежилого Помещения обязуются уплачивать Плату за содержание и ремонт Жилого Помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, плату за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме.

4.3.1. Размер Платы за содержание и ремонт Жилого Помещения (в понимании п.4.1.1 Договора) за календарный месяц определяется исходя из ставок на услуги/работы за календарный месяц,

установленных в расчете на единицу измерения, путем умножения соответствующей ставки на Общую площадь Помещения (Квартиры) с округлением полученного результата до двух знаков после запятой.

4.3.2. Если ставка установлена за календарный год, а не за календарный месяц, стоимость услуг/работ определяется в порядке, предусмотренном п.4.3.1 Договора, и делением полученного результата на 12.

4.3.3. Ставки для расчета Платы за содержание и ремонт Жилого Помещения за каждый календарный месяц определяются в следующем порядке:

(А) – ставки для расчёта Платы за содержание и ремонт Жилого Помещения определены решением общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме, оформленным Протоколом внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем заочного голосования № 1 от «29» марта 2022 года, с учетом индексации за предыдущие годы и составляет **21,51руб.** ;

(Б) ставки для расчета Платы за содержание и ремонт Жилого Помещения за каждый календарный месяц на каждый последующий год действия Договора, (далее – **«Расчетный год»**), устанавливается путем индексации - умножения соответствующей ставки Платы за содержание и ремонт Жилого Помещения за декабрь календарного года, предшествующего Расчетному году (далее – **«Предшествующий календарный год»**), на индекс потребительских цен на товары и услуги населению по Российской Федерации, установленный Федеральной службой государственной статистики (Росстат) на декабрь Предшествующего календарного года, в процентах (%) по отношению к декабрю года, предыдущему Предшествующему календарному году.

4.3.4. Ставки для расчета Платы за содержание и ремонт Жилого Помещения могут быть изменены (увеличены) по требованию Управляющей организации решением общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

Изменение ставок для расчета Платы за содержание и ремонт Жилого Помещения не требует составления соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору.

4.4. Плата по настоящему Договору вносится ежемесячно в срок не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или третьим лицом.

4.5. Платежные документы выставляются в срок не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата, и доставляются по адресу Квартиры.

4.6. В случае изменения в установленном порядке тарифов на Коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.7. Неиспользование Собственниками и иными лицами Помещений не является основанием невнесения Платы за содержание и ремонт Жилого Помещения, Платы за Коммунальные услуги, Платежей за иные работы и услуги, определенные настоящим Договором.

4.8. При невнесении или внесении не в полном объеме Платы за содержание и ремонт Жилого Помещения, Платы за Коммунальные услуги, Платежей за иные работы и услуги, определенные настоящим Договором, иных платежей по Договору с нарушением сроков, предусмотренных законом или настоящим Договором, Собственник обязуется уплатить Управляющей организации пени, размер которой составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

4.9. Управляющая организация по требованию Собственника производит сверку Платы за содержание и ремонт Жилого Помещения, Платы за Коммунальные услуги, Платежей за иные работы и услуги, определенные настоящим Договором, и выдает документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных законодательством или настоящим Договором неустоек (штрафов, пени).

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Настоящий Договор может быть изменен в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и дается 6 (шесть) месяцев для улучшения работы.

5.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственникам ее действиями (бездействием), совершенными во исполнение решений Общего собрания собственников, при условии, что данные решения приняты не по предложению Управляющей организации.

5.5. Все споры и разногласия в связи с заключением, расторжением, действительностью, исполнением и толкованием настоящего Договора, а равно любые споры, могущие возникнуть в будущем подлежат разрешению в случае, если Собственником является гражданин - в суде общей юрисдикции: Тихвинском городском суде Ленинградской области, в случае если Собственником является юридическое лицо – в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Споры подлежат разрешению в соответствии с процессуальным правом РФ. Правовыми нормами, избранными Сторонами как нормы, применимые к существу спора, являются нормы материального права Российской Федерации.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы передаются вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) старшему по дому, а если старший по дому не выбран, то одному из собственников, указанному в решении Общего собрания Собственников о выборе способа управления данным многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в этом доме.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами. Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим между ними с даты, указанной в правом верхнем углу на первой странице Договора.

7.2. Договор заключен сроком на пять лет.

7.3. При отсутствии в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней до даты, определенной в первом абзаце п.7.2 настоящего Договора, письменного заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора, Договор считается продленным на тех же условиях на 5 лет после истечения срока, указанного в первом абзаце п.7.2. настоящего Договора.

7.4. В случае, если Договор заключен после календарной даты, указанной в первом абзаце п.3.1.1 Договора, а Управляющая организация приступила к оказанию услуг к этой дате, условия Договора (включая обязанности Собственника по оплате услуг Управляющей организации) распространяются на отношения Сторон, возникшие между ними с календарной даты, указанной в первом абзаце п.3.1.1 Договора.

7.5. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

7.6. Настоящий договор составлен и подписан в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и находится в одном экземпляре у каждой из Сторон.

7.7. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

- Приложение №1 – «Состав общего имущества многоквартирного дома».
- Приложение №2 – «Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме».
- Приложение №3 – «Сведения о Помещении(-ях) Собственника».

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

8.1. Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Тихвинское управление жилищно-коммунального хозяйства» (ООО «ТУЖКХ»)

Адрес: 187555, Ленинградская область, город Тихвин, ул. Ново – Советская, д. ба, офис 9

ИНН 4715031639, КПП 471501001, ОГРН 1174704011723

Р/счет 407028106550000000088 в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург, кор/счет 30101810500000000653, БИК 044030653.

Аварийная служба: +7-911-740-06-86 с 8.00 до 17.00 в рабочие дни;

Телефоны аварийной ремонтной бригады: электрик тел.+7-921-406-18-42, техник тел.+7-911-910-93-18.

8.2. Собственник:

ФИО: _____

Дата рождения: _____

Место рождения: _____

Документ, удостоверяющий личность: _____

Зарегистрированный по адресу: _____

Тел. _____

Адрес электронной почты: _____

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Генеральный директор

ООО «ТУЖКХ»

СОБСТВЕННИК

_____ Котов Д.В.

_____ / _____ /

СОСТАВ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Год ввода в эксплуатацию – 2011 г.

Серия, тип проекта: типовой.

Число этажей: наземных – 9; подземных – 1 (подвал); технический этаж – 1.

Число лестниц – 3.

Фундамент – железобетонная монолитная плита.

Стены – монолитные с утеплением минеральной ватой ROKWOOL толщиной 140 мм.

Перекрытия – монолитные железобетонные.

Крыша – рулонная утепленная.

Инженерное и иное оборудование:

Крышная газовая котельная, в т.ч. дымовые трубы.

Система газоснабжения.

Система холодного водоснабжения.

Система горячего водоснабжения.

Система канализации.

Система отопления.

Система электроснабжения.

Система вентиляции.

Система диспетчеризации инженерного оборудования.

Система дымоудаления и пожаротушения.

Лифт пассажирский (кол-во) – 3.

Подъемник для инвалидов (кол-во) – 3.

Мусоропровод (кол-во) – 3.

Общие помещения:

Подвал,

в том числе индивидуальный тепловой пункт, водомерный узел, насосная

Лестничные клетки

Технический этаж

Нежилые помещения, в том числе:

Электрощитовая

Помещение для прочистки мусоропровода

Машинное помещение лифта (площадь)

Мусоросборная камера

Крышная газовая котельная

Подсобные помещения

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

СОБСТВЕННИК

Генеральный директор

ООО «ТУЖКХ»

_____ Котов Д.В.

_____ / _____ /

ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Управление Многоквартирным домом.
 2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и Общих помещений, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.
 3. Содержание и текущий ремонт, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, инженерных систем и оборудования, в том числе:
 - крышной газовой котельной, в том числе дымовых труб;
 - системы газоснабжения;
 - системы холодного водоснабжения (до внутриквартирных приборов учёта);
 - системы горячего водоснабжения (до внутриквартирных приборов учёта)
 - системы канализации (до конца отводов от канализационного стояка);
 - системы отопления до первого запорного устройства;
 - системы электроснабжения;
 - системы вентиляции;
 - лифтового оборудования;
 - системы диспетчеризации инженерного оборудования;
 - системы дымоудаления и пожаротушения.
 4. Уборка и иное санитарное содержание Общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе:
 - общих помещений, в том числе лестничных клеток,
 - дератизация и дезинсекция Многоквартирного дома.
 5. Вывоз бытовых отходов.
 6. Содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящим в состав Общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома.
- Термины и определения, упоминаемые в настоящем Приложении, применяются в значениях, установленных Договором управления многоквартирным домом.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

СОБСТВЕННИК

Генеральный директор
ООО «ТУЖКХ»

_____ Котов Д.В.

_____ / _____ /

Приложение №3
к договору управления многоквартирным домом
№ _____ от «___» _____ 202__ г.

Сведения о Помещении Собственника

№ п/п	Наименование помещения, его номер или иные идентифицирующие сведения	Назначение	Этаж	Общая площадь, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Количество комнат	Вид права (для права долевой собственности размер доли)
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Квартира №	жилое					Частная собственность (на основании документа) _____ _____

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Генеральный директор
ООО «ТУЖКХ»

_____ Котов Д.В.

СОБСТВЕННИК

_____ / _____ /

