

**ДОГОВОР № 1**  
**управления многоквартирным домом**

п. Новый Ургал

«17» мая 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ургал»**, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Магодеева Олега Викторовича, действующего на основании Устава с одной стороны и **Администрация Новоургальского городского поселения Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края**, именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице исполняющего полномочия главы Новоургальского городского поселения Орлова Сергея Юрьевича, действующего на основании распоряжения от 25.04.2019г. № 24 с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

**Термины, используемые в договоре**

В настоящем Договоре используются следующие термины:

**Собственник** – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

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

**Общее имущество многоквартирного дома** – принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое, и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

**Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площади 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.

**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.

**Коммунальные услуги** – деятельность Управляющей организации по предоставлению собственникам и пользователям коммунальных ресурсов (электрическая энергия), обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг, включающий в себя:

1. вывоз жидких бытовых отходов;
2. вывоз и размещение ТБО на городском полигоне;
3. ремонт септиков и выгребных колодцев;
4. проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома;

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей, включает в себя:

1. текущий ремонт электротехнического оборудования;
2. текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома.

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в интересах собственников и нанимателей (пользователей) помещений в многоквартирном доме, расположенном на территории Новоургальского городского поселения по адресу: **п. Новый Ургал, ул. Армейская, д. 1** в соответствии с пунктом 71 «Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006г. №75., на основании протокола конкурсной комиссии № 2 от 15.05.2019г. рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по извещению № 080419/2311651/01, рассмотренного администрацией Новоургальского городского поселения, признание ООО «УК «Ургал» единственным участником конкурса.

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников.

1.3. Целью Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление гражданам коммунальных услуг надлежащего качества.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

## 2. Предмет договора

2.1. По договору управления Управляющая организация по заданию Собственника помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме и иным законным пользователям помещений в этом доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление указан в приложении № 3 к настоящему договору.

2.3. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:

2.3.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома;

2.3.2. Предоставление коммунальных услуг надлежащего качества Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме;

2.3.3. Ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений по начислению им платы за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, капитальный ремонт и наем, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от них платежей;

2.3.4. Представление интересов Собственников по общему имуществу дома во всех инстанциях;

2.3.5. Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников, пользователей помещениями дома;

2.3.6. В пределах полномочий, определенных настоящим Договором, рассмотрение жалоб, заявлений, претензий, принятие по ним решений и дача ответов;

2.3.7. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по дому, предоставление статистической отчетности;

2.3.8. Консолидация всех финансовых средств из всех источников, поступающих на производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, их использование по прямому назначению в рамках настоящего Договора;

2.3.9. Осуществление иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирным домом.

### **3. Права и обязанности сторон**

#### *3.1. Управляющая организация обязана:*

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора с наибольшей выгодой в интересах Собственника с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным законным пользователям помещений (далее – пользователей).

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору с учетом требований действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги (указанные в Приложении № 2 к договору) собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение всех коммунальных ресурсов, предоставление которых возможно исходя из степени благоустройства многоквартирного дома или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям.

3.1.5. Проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно.

3.1.6. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими коммунальные услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.7. Планировать работы по проведению технических осмотров, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и подготовке его к сезонной эксплуатации.

3.1.8. Проводить регулярные осмотры общего имущества многоквартирного дома.

3.1.9. Организовать начисление и сбор платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также платы за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций, для Собственника, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ для нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда.

3.1.10. Выдавать Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежные документы не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.11. По требованию Собственника (пользователей) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором, а

также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.12. Обеспечить и контролировать своевременное поступление платежей по настоящему договору от Собственников помещений в многоквартирном доме и иных пользователей помещений в этом доме, а также осуществлять претензионную работу и взыскание в судебном порядке задолженности за оказанные услуги и выполненные работы по настоящему договору.

3.1.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также принимать и выполнять заявки Собственников либо иных пользователей помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим договором, вести журнал учета заявок граждан.

3.1.14. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также к порче их имущества, в том числе таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.15. Обеспечить Собственника и пользователей помещений о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения в подъездах многоквартирного дома.

3.1.16. Обеспечить оформление документов для регистрации граждан по месту жительства или месту пребывания.

3.1.17. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в установленном порядке.

3.1.18. В течение 2 рабочих дней с даты получения заявления об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги направить соответственно собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.19. Вести и хранить документацию, необходимую для оказания услуг (выполнения работ) по настоящему договору.

3.1.20. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.1.21. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного законодательством, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков.

3.1.22. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственников и пользователей об изменении размера платы за помещение и коммунальные услуги в течение 30 дней со дня опубликования новых тарифов, но не позднее даты выставления платежных документов.

3.1.24. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) и общедомовых приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета в течение 10 дней со дня обращения.

3.1.25. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения согласовать с Собственником (нанимателем) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.26. Направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям).

3.1.27. Осуществлять контроль за использованием жилых помещений.

3.1.28. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома.

3.1.29. Обеспечение исполнения обязательств по уплате Управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставлять в пользу собственников помещений в многоквартирном доме, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций – в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

3.1.30. Обеспечить ежемесячное возобновление обеспечения исполнения обязательств в случае его реализации.

3.1.31. Обеспечить указание условия, предусмотренного в п. 3.1.29. настоящего договора в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод, заключаемых Управляющей организацией.

3.1.32. В установленные законодательством сроки предоставлять Собственнику отчет о выполнении договора управления за истекший предыдущий год. Отчет размещается на досках объявлений, в подъездах многоквартирного дома, а также в случае проведения общего собрания собственников помещений в очной форме – предоставляется на это собрание либо публикуется в газете «Рабочее слово» в указанный в настоящем пункте срок. По требованию собственника ему предоставляется заверенная копия отчета.

3.1.33. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия договора в связи с окончанием срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом, выбранного собственниками помещений в доме, – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом.

3.2. *Управляющая организация имеет право:*

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Принимать, с учетом предложений Собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить отбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных работ и оказанных услуг.

3.2.2. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в судебном порядке или в соответствии с законодательством РФ, а также вводить приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг.

3.2.3. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном разделом X Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, подачу потребителю горячей воды, электрической энергии и газа.

3.2.4. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом ресурсоснабжающих или сетевых организаций.

3.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (пользователем) время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.6. Требовать от Собственника (пользователя) полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника (пользователя) и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником (пользователем) обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в случаях, предусмотренных настоящего договора.

3.2.7. В заранее согласованное с Собственником (пользователем) время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником (пользователем) показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и договором.

### 3.3. Собственник обязан

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах.

3.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая ремонт (замену) инженерного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством или Управляющей организацией. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры, мусоросборники (специальный автотранспорт).

3.3.3. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

3.3.4. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-спасательную службу.

3.3.5. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении.

3.3.6. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.7. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации по телефону \_\_\_\_\_ о неисправности сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.8. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем (аренду).

3.3.9. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок 2-х суток и более перекрывать все вентиля на трубах водоснабжения, отключать от электросети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.10. В заранее согласованное с Управляющей организацией время обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

3.3.11. Информировать Управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.3.12. Ежемесячно в срок до 10 числа текущего месяца, производить оплату по счет-квитанциям, предоставляемым Управляющей организацией. В случае невнесения в установленный срок платы за коммунальные услуги Собственник уплачивает исполнителю пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает потребителя от внесения платы за коммунальные услуги.

3.3.13. Производить переустройство и перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ и в установленный законодательством срок со дня получения разрешения в установленном порядке уведомлять Управляющую организацию.

3.3.14. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами.

*3.4. Собственник имеет право:*

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей.

3.4.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.4.3. На снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.4. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей организации или подрядчиков, привлеченных по договору Управляющей организацией.

3.4.5. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в территориальные органы жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих законных прав и интересов.

3.4.6. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему договору. Требовать от Управляющей организации в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением условий настоящего договора.

#### **4. Цена договора и порядок расчетов**

4.1. Собственник или иной пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (электроснабжение);
- содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

4.2. Размер платы за услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома устанавливается Администрацией Новоургальского городского поселения по итогам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и составляет рублей за 1 кв. м. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг).

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

4.4. Оплата Собственником или иными пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании счета-извещения о платеже, выставленном Управляющей организацией не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим. В выставленном счете-извещении указываются сведения согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.5. Срок внесения платежей – до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.6. В случае если в жилом помещении проживают граждане, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации за счет средств соответствующих бюджетов предоставляются при оплате услуг меры социальной поддержки, размер платы за услуги уменьшается Управляющей организацией на величину соответствующих мер социальной поддержки.

4.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.8. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за:

- содержание и текущий ремонт общего имущества;
- капитальный ремонт.

4.9. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.10. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Качество работ, выполняемых Управляющей организацией, оценивается в соответствии с установленными критериями по результатам проверок и фиксируется в совместно составляемых актах проверок. В случае оценки качества текущего содержания многоквартирного дома.

4.11. Условия отсрочки или рассрочки оплаты услуг (в том числе погашение задолженности по оплате услуг) согласовываются с Управляющей организацией.

4.12. Условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.13. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее дней со дня выставления счета.

4.14. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.15. Все поступающие Управляющей организации денежные средства зачисляются на отдельные субсчета и используются строго по назначению.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. Управляющая организация в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственникам, Пользователям помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, её персонала, подрядных организаций, выполняющих работы,



предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

5.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам, Пользователям помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

- стихийных бедствий;
- аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;
- умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещениями дома;
- гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.4. В случае неуплаты Собственником платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, до 10 числа месяца, следующего за истекшим. Управляющая организация вправе взыскивать с него пени в размере учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки с числа месяца, следующего за истекшим, до момента оплаты.

5.5. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение его условий. Если невозможность исполнения условий настоящего Договора возникла по обстоятельствам, за которые Стороны не отвечают, они не возмещают друг другу никакие понесенные ими расходы, возникшие в связи с данным неисполнением обязательств по настоящему Договору.

5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников (Пользователей) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников (Пользователей), вправе в судебном порядке взыскать с них понесенные убытки.

5.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и непринятия мер Собственниками по проведению необходимого капитального ремонта, при своевременном их уведомлении, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных сетей, за причинение ущерба собственникам, либо другим пользователям помещений при возникновении аварийной ситуации.

5.8. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. Особые условия**

6.1. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю Собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;
- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

6.2. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;

- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома;
- своевременное и качественное выполнение работ и услуг по предмету Договора.

Оценка качества текущего содержания общего имущества многоквартирного дома регламентируется критериями, установленные действующим законодательством. Плановые и внеплановые проверки качества текущего содержания общего имущества дома осуществляются уполномоченными органом местного самоуправления лицами, уполномоченными представителями Собственников, при участии представителей Управляющей организации и взаимодействующих с ней организаций ежемесячно. Акты проверок качества текущего содержания общего имущества оформляются участвующими в них сторонами в письменной форме, после их подписания по одному экземпляру находится у каждой из сторон, которые при наличии в них фактов невыполненных, некачественно выполненных работ являются основанием для снижения Управляющей организацией размера платы Собственникам и пользователям помещениями дома за текущее содержание его общего имущества. Оценка качества и объемов производства, текущего и капитального ремонтов проверяется уполномоченными органом местного самоуправления лицами, либо уполномоченными представителями Собственников, в составе полномочных комиссий, фиксируется в соответствующих актах приемки произведенных работ, которые служат основанием Управляющей организации для предъявления Собственникам помещений окончательного размера платы за произведенные Управляющей организацией работы.

Оценка качества предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг по предмету настоящего Договора регламентируется критериями, установленными действующим законодательством. Несвоевременное, некачественное предоставление коммунальных услуг оформляется Управляющей организацией с участием уполномоченных лиц актами, служащими Управляющей организации основанием для снижения размера платы за коммунальные услуги Собственникам, пользователям помещениями многоквартирного дома.

## **7. Форс-мажор**

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## **8. Срок действия договора**

8.1. Настоящий Договор заключен на срок **3 (три) года и вступает в силу с «17» мая 2019 г.**

8.2. «Стороны» имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить Договор.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством по одностороннему требованию одной из «Сторон» по письменному извещению врученному противоположной «Стороне» под расписку. Собственники принимают решение о расторжении или изменении настоящего Договора на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

8.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора.

8.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации, одному из 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.

8.6. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

### **9. Порядок разрешения споров**

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, оформляются протоколом соглашений Сторон. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.2. Необходимые изменения и дополнения настоящего Договора определяются Сторонами по взаимно согласованным дополнениям, соглашениям, которые с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один Договор находится у Управляющей организации, другой – у представителя Собственников.

Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 – Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 2 – Перечень коммунальных услуг.

Приложение № 3 – Перечень общего имущества многоквартирного дома.

### **10. Реквизиты сторон**

#### **Администрация**

**Администрация  
Новоургальского городского поселения  
Верхнебуреинского муниципального  
района Хабаровского края**

682071, Хабаровский край,  
Верхнебуреинский район,  
п. Новый Ургал, ул. Донецкая, д. 6,

УФК по Хабаровскому краю  
(Администрация Новоургальского

#### **Управляющая организация**

**Общество с ограниченной  
ответственностью  
«УК «Ургал»**

682071, Хабаровский край,  
Верхнебуреинский район,  
п. Новый Ургал, ул. Донецкая, д. 9,

Дополнительный офис № 9  
в п. Чегдомын Дальневосточного филиала  
ПАО «МТС-Банк»

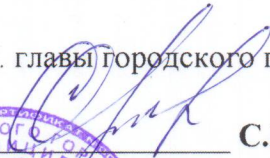
городского поселения Верхнебуреинского  
муниципального района Хабаровского  
края) БАНК Отделение Хабаровск  
р/с 40204810600000003165  
ИНН 2710001605, КПП 271001001  
БИК 040813001  
ОГРН 1022700733252  
ОКОНХ 97620, ОКПО 40937685  
ОКТМО 08614153051

р/с 40702810309220000104  
к/с 30101810700000000838  
БИК 040813838  
ОКПО 84485922  
ОГРН 1082710000053  
ИНН 2710014280, КПП 271001001  
  
8 (42149) 4-44-78

8 (42149)4-40-04, 4-40-88  
Факс 8 (42149)4-40-96

И.п. главы городского поселения

Директор ООО «УК Ургал»

  
С.Ю. Орлов

  
О.В. Магодеев

