ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Екатеринбург "_____" _____ г.

_____

_____,
именуемый (-ая) в дальнейшем **«Собственник»,** с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Урал» (правопреемник ООО «УК «Солнечный»), именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»,** в лице Директора Шаповалова О.Н, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен сторонами в соответствии со ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. По настоящему Договору Управляющая компания в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Екатеринбург, бульвар Золотистый, дом 4** (далее по тексту – Многоквартирный дом, МКД), где находятся принадлежащие Собственнику следующие помещения: _____.
обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.3. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, а также характеристики данного дома определяются в соответствии с действующим законодательством и указаны в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также перечень коммунальных услуг указан в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также перечень коммунальных услуг может быть изменен в связи с изменением законодательства Российской Федерации и/или в связи с принятием собственниками помещений Многоквартирного дома соответствующего решения на общем собрании, оформление дополнительного соглашения к договору в этом случае не требуется.

1.5. Настоящий Договор является основанием для заключения Управляющей компанией договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.7. В рамках контроля за исполнением настоящего договора управления Управляющая компания обязуется:

- осуществлять раскрытие информации в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- предоставлять по запросу Собственника документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему договору – в срок, установленный действующим законодательством.

1.8. Неиспользование Собственником Помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника не является основанием для освобождения Собственника от платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги, определенной в соответствии с действующим законодательством (п. 11 ст. 155 Жилищного кодекса РФ).

1.9. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Управляющей компанией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

2. СРОКИ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ

2.1. Управляющая компания приступает к оказанию услуг и выполнению работ, предусмотренных настоящим договором, не позднее 30 (Тридцати) дней со дня внесения органом государственного жилищного надзора изменений в соответствующий реестр субъекта Российской Федерации в связи с заключением настоящего договора управления Многоквартирным домом (в порядке статьи 198 Жилищного кодекса РФ) и оказывает их в течение всего срока действия договора.

2.2. Договор заключается сроком на один год. В случае, если ни одна из сторон не менее, чем за 15 (Пятнадцать) дней до истечения срока его действия не заявит о его прекращении, договор считается пролонгированным на один год на тех же условиях.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ, ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. В рамках настоящего Договора цена договора состоит из:

3.1.1. Платы за оказание услуг по управлению Многоквартирным домом, платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома;

3.1.2. Платы за коммунальные услуги.

3.1.3. платы за иные услуги, направленные на достижение целей управления, содержания и ремонта общего имущества дома и повышение комфортности проживания в доме (в случае утверждения решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме перечня указанных услуг, а также размера платы за выполнение указанных услуг).

3.2. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок определения стоимости коммунальных платежей указаны в Приложении № 3 к настоящему договору.

Если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, иных услуг на следующий год, то начисление платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется в соответствии со ставкой платы за содержание и ремонт общего имущества, установленной органом местного самоуправления.

Плата за управление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома в отношении собственника отдельного помещения рассчитывается как произведение общей площади принадлежащего ему жилого (нежилого) помещения и размера платы за 1кв. метр. Размер платы за 1кв. метр включает в себя расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии и/или неисправности – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг - и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными в установленном законодательством порядке по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов Управляющая компания производит Собственнику перерасчет со дня их изменения без внесения изменений в настоящий договор.

3.3. Расчетный период для оплаты работ, услуг и коммунальных платежей по настоящему договору устанавливается в один календарный месяц. Срок оплаты – до 10 числа месяца, следующего за истекшим (за расчетным периодом).

3.4. Плата за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, вносится Собственником не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим (за расчетным) периодом, на основании соответствующих платежных документов, представленных Управляющей компанией, путем перечисления на расчетный счет, указанный в соответствующем платежном документе.

3.5. Оплата расходов общедомового потребления производится Собственником пропорционально его доле в общем имуществе МКД, рассчитанной согласно действующего законодательства РФ.

3.6. Обязанность в части оплаты по Договору считается исполненной со дня поступления денежных средств на расчетный счет, указанный в платежном документе, выставленном Управляющей компанией.

3.7. В случае изменения размера платы за услуги, предусмотренные пп.3.1.1. – 3.1.3. настоящего договора в связи с изменением законодательства Российской Федерации и/или в связи с принятием собственниками помещений Многоквартирного дома соответствующего решения на общем собрании (в том числе об изменении перечня услуг), оформление дополнительного соглашения к договору в этом случае не требуется.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать услуги Управляющей компании.

4.1.2. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащие ему помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.1.3. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.4. Информировать лиц, получивших помещения в многоквартирном доме в аренду или на ином праве, а также совместно проживающих с Собственником лиц, о наличии данного договора и его условиях.

4.1.5. Согласовывать с Управляющей компанией производство переустройства и перепланировок в принадлежащем ему помещении.

4.1.6. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.1.7. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей компанией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения,

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусороконтейнеры (за исключением установленных для этих целей и согласованных Управляющей компанией) для строительного и другого крупногабаритного мусора;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы рекомендуется производить только в период с 8.00 до 13.00 и с 15.00 до 20.00.);

л) согласовывать с Управляющей компанией проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

4.1.8. Предоставлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), включая временно проживающих,

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Требовать от Управляющей компании выполнения работ/оказания услуг в соответствии с условиями настоящего договора.

4.2.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Требовать от Управляющей компании раскрытия информации о деятельности по управлению Многоквартирным домом в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

4.2.4 Требовать перерасчета размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность,

4.3. Управляющая компания обязана:

4.3.1. Выполнять работы, указанные в разделе 1 настоящего договора, качественно и в срок, в соответствии с требованиями настоящего договора, а также действующих на территории РФ технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.3.2. Выполнять работы по профилактическому (предупредительному) осмотру и ремонту принятого в эксплуатацию оборудования.

4.3.3. Предоставлять по запросу Собственника в течение 10 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему договору;

4.3.4. Организовать круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу в Многоквартирном доме. Информировать Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб путем размещения на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей компании, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

4.3.5. Информировать Собственника о предстоящих ремонтных работах, об отключениях, испытаниях, либо ином изменении режима работы оборудования и инженерных сетей.

4.3.6. Рассматривать обращения граждан, органов и организаций по вопросам управления Многоквартирным домом. В установленный законодательством срок предоставлять необходимую информацию.

4.3.7. Производить или организовывать начисление расходов за коммунальные услуги и за услуги по содержанию жилья, оформлять квитанции и производить или организовывать сбор платежей с лиц, несущих бремя расходов по содержанию помещений и соответствующей им доли общего имущества в данном многоквартирном доме.

4.3.8. Обеспечить сохранность персональных данных, ставших ей известными при выполнении настоящего договора.

4.3.9. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирным домом в случаях и в порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

4.3.10. Принимать или обеспечить приемку от Собственника плату за жилое (нежилое) помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

4.3.11. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), указанную в Приложении № 4 к настоящему Договору (полученную от Застройщика Многоквартирного дома), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

4.3.12. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

4.3.13. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления неустоек (штрафов, пеней), установленных федеральным законом или Договором.

4.3.14. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам МКД, в объемах и с качеством, которые предусмотрены настоящим Договором.

4.3.15. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

4.3.16. Выполнить предусмотренные действующим законодательством РФ действия, необходимые для внесения органом государственного жилищного надзора изменений в соответствующий реестр субъекта Российской Федерации в связи с заключением настоящего договора управления Многоквартирным домом (в порядке статьи 198 Жилищного кодекса РФ).

4.4. Управляющая компания имеет право:

4.4.1. Самостоятельно определять порядок и способы выполнения работ;

4.4.2. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, привлекать соисполнителей (субподрядчиков) по своему выбору с обязательным наличием сертификатов, допусков, лицензий, аттестаций, если наличие таких документов требуется в соответствии с действующими нормативными актами.

4.4.3. Требовать оплату за потребленные коммунальные ресурсы и за содержание общего имущества Многоквартирного дома от лиц, несущих соответствующее бремя расходов.

4.4.4. Принимать меры по взысканию задолженности. В случае просрочки установленных платежей, применять к должнику санкции и ограничения согласно законодательству РФ.

4.4.5. Производить видеонаблюдение и видеофиксацию состояния общего имущества Многоквартирного дома, перемещение людей и/или имущества по территории и помещениям, входящим в состав общего имущества Многоквартирного дома.

4.4.6. Организовать систему контроля доступа на территорию МКД.

4.4.7. Требовать возмещения ущерба, причиненного по вине лиц, несущих бремя расходов по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, либо от других лиц, чье пребывание в Многоквартирном доме непосредственно связано с указанными лицами (совместное проживание, наем помещения, выполнение работ, предоставление услуг или какое-либо другое посещение по любой причине).

4.4.8. Согласовывать ведение ремонта, производства переустройства и перепланировок в помещениях Многоквартирного дома. В случае обнаружения нарушений установленного порядка проведения работ и/или нарушений при оформлении разрешений на производство переустройства и перепланировок – принять все законные меры воздействия к нарушителям с целью соблюдения законодательства РФ.

4.4.9. Организовать комиссионный проход в любое помещение Многоквартирного для устранения аварийных ситуаций, сопровождающихся следующими условиями:

- для устранения аварии необходимо проведение работ непосредственно в помещении
- в момент аварии в помещении отсутствуют признаки нахождения людей
- последствия аварии могут угрожать повреждением имущества Многоквартирного дома и/или третьих лиц либо создать трудности в использовании ими помещений по их прямому назначению
- на момент аварии отсутствуют сведения о контактах или о месте нахождения лиц, несущих бремя расходов по содержанию данных помещений, либо информация о контактах уполномоченных ими лицах.

4.4.10. Принимать любые возможные меры для локализации опасности и спасения людей в случае возникновения аварийных либо других ситуаций, угрожающих жизни и здоровью людей, в том числе демонтировать незаконно установленные на фасаде Многоквартирного

дома антенны, кондиционеры и прочее оборудование (с возмещением расходов на данный демонтаж с Собственника).
4.4.11. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственников по согласованию с ними и за их счет по отдельно утвержденным Управляющей компанией расценкам в соответствии с действующим законодательством РФ.
4.4.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственникам в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.
4.4.13. Осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом.
4.4.14. Управляющая компания вправе действовать в интересах собственников помещений многоквартирного дома во всех органах и организациях, в судах общей юрисдикции/Арбитражных судах в вопросах, касающихся общедомового имущества, в том числе в части защиты интересов собственников помещений дома (в том числе предъявлять к застройщику дома и иным лицам иски об устранении недостатков в общем имуществе дома/возмещении ущерба, связанном с устранением таких недостатков/выплаты денежных средств на устранение недостатков).

5. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

5.1. Датой заключения настоящего договора считается дата его подписания сторонами, за исключением случаев, предусмотренных п. 5.2. настоящего договора.
5.2. В случае подписания настоящего договора сторонами до момента принятия общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома решений о выборе Управляющей компании в качестве управляющей организации и об утверждении условий данного договора управления, настоящий договор считается заключенным с момента принятия общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома соответствующих решений (с даты Протокола, которым оформлены данные решения).

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и действующим законодательством РФ.
6.2. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственника.
6.3. Управляющая компания не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственника.
6.4. Управляющая компания не несет ответственность за дефекты и недостатки, допущенные при строительстве дома; обязанность по устранению таких дефектов, выявленных в пределах гарантийного срока, лежит на застройщике. При выявлении строительных дефектов после истечения гарантийного срока собственники на общем собрании принимают решение о необходимости устранения данных дефектов и финансировании соответствующих работ.
6.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за содержание и текущий ремонт и/или капитальный ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги Собственник уплачивает Управляющей компании пени в размере и порядке, установленном в соответствии с действующим законодательством РФ.
6.6. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.
6.7. В случае если у Собственника возникнут расходы в связи с обстоятельствами, ответственность за которые несет Управляющая компания, Собственник вправе потребовать возмещение таких расходов со второй стороны Договора в полном объеме.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть изменен в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим договором.
7.2. Обязательства сторон по настоящему договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая компания осуществляет указанные в настоящем договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.
7.3. Расторжение настоящего договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ, ПОРЯДОК УВЕДОМЛЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ.

8.1. Споры и разногласия Сторон решаются путем переговоров (направление претензии). В случае неурегулирования спора или разногласия в досудебном порядке, дальнейшее разбирательство происходит в соответствующем суде по месту нахождения Многоквартирного дома.
8.2. Срок рассмотрения претензии к одной из сторон по настоящему договору от контрагента составляет 10 (десять) рабочих дней.
8.3. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей компанией:

- путем направления Собственнику заказного письма с уведомлением по адресу нахождения их Помещения в данном многоквартирном доме;
- посредством направления телеграммы Собственнику Помещений по адресу нахождения их Помещения в данном многоквартирном доме.

8.4. Дата, с которой Собственник считается надлежащим образом уведомленным (при отсутствии у Управляющей компании подтверждения о вручении Собственнику уведомления) – три рабочих дня с даты отправки соответствующего уведомления.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.

9.2. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня подписания Договора.
9.3. Стороны признают, что, если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.
9.4. Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
9.5. Стороны обязаны сообщать друг другу об изменении своего местонахождения, изменении сведений о лице, имеющем права действовать без доверенности от имени Управляющей компании, банковских реквизитов, номеров телефонов, телефакса в *десятидневный срок* с момента таких изменений. При этом размещение Управляющей компанией информации о соответствующих изменениях на своем официальном сайте и в системе считается надлежащим уведомлением
9.6. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ НА МОМЕНТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Приложение № 1: Состав общего имущества Многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, бульвар Золотистый, дом № 4.
11.2. Приложение № 2: Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также перечень коммунальных услуг, предоставляемых в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, бульвар Золотистый, дом № 4.
11.3. Приложение № 3 - Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок определения стоимости коммунальных платежей.
11.4. Приложение № 3А – Разбивка суммы ставки/тарифа по видам работ/услуг.
11.5. Приложение № 4 – Перечень технической документации на Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, бульвар Золотистый, дом № 4.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания: Общество с ограниченной ответственностью «ЮНИТ Сервис Урал»
Юридический адрес: г. Екатеринбург, ул. Красных командиров, дом 23, офис 219
Фактический адрес: г. Екатеринбург, ул. Чемпионов, дом 1, офис 6
ИНН/КПП 6673193893/668601001 ОГРН 1086673017287
р/с № 40702810616110039695 в Уральский банк ПАО Сбербанк
БИК 046577674 к/с № 30101810500000000674
Тел. +7 (343) 302-03-11, +7 (343) 302-05-11

От Управляющей компании

_____/ _____/

Собственник: ФИО _____

_____

Паспорт: _____ выдан_____

_____

_____

Адрес: _____

_____

Электронная почта: _____

Телефон_____

От Собственника: _____/_____/

На получение сообщений по электронной почте и/или SMS-сообщений от Управляющей компании согласен (согласна)

_____/_____

Приложение № 1
к договору от «_____» _____ г.

Состав общего имущества
многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, бульвар Золотистый, дом 4.

В состав общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: г. Екатеринбург, бульвар Золотистый, д. 4 входят:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а именно:
- межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подземные этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование;
- помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников: площади для хранения колясок и велосипедов, помещения санузлов с местом размещения инвентаря для уборки помещений, прочие технические помещения;
-крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения;
2) земельный участок, на котором расположен данный дом (площадь земельного участка 18 645 кв.м., кадастровый номер 66:41:0511030:15) с элементами озеленения и благоустройства: тротуары и дорожки для пешеходов, малые формы, озеленение.
3) Лифты – 11 ед.грузоподъемностью 1000 кг.
4) Ограждающая конструкция дома – забор.
5) Инженерные сети теплоснабжения, хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения, хозяйственно-бытовой канализации, приобъектного освещения, обслуживающие более одного помещения.

Характеристики многоквартирного дома:

11-ти секционный жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями (№ 3.1. по ПЗУ).

Общая площадь (согласно Приказа Минэкономразвития РФ №90 от 01.03.2016 г.) 36803,1 м2;

Площадь мест общего пользования 4584,5 м2;

Количество индивидуальных квартир – 530;
Количество нежилых встроенных (встроенно-пристроенных) помещений, не входящих в состав общего имущества дома – 15.

Количество этажей – от 2 до 13.

Наружная отделка стен дома (облицовка лицевым кирпичом, декоративная штукатурка с последующей окраской, линеарные панели по лицевому кирпичу или вентилируемому фасаду) не предусматривает возможность установки (крепления к внешним стенам) кондиционеров, антенн и другого оборудования.

Внутридворовая территория – закрытая, допускается въезд только спецтранспорта в аварийных ситуациях.

Предусмотрена система раздельного сбора мусора (вторсырье, бытовые отходы, опасные отходы, подлежащие особой утилизации).

От Управляющей компании

_____/ _____/

От Собственника:

_____/_____ /

Приложение № 2
к договору от «_____» _____ года

Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также перечень коммунальных услуг, предоставляемых в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, бульвар Золотистый, дом № 4

1. Работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме – услуги и работы, входящие в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД (определяются Постановлением Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г. с учетом состава общего имущества и конструктивных особенностей МКД), в том числе:

а) Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.
б) Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
в) Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме
г) Работы и услуги по управлению МКД
д) Аварийно-диспетчерское обслуживание

Предусмотренные п.1 услуги не включают в себя коммунальные услуги, потребляемых при использовании общего имущества МКД.

2. Приобретение холодной воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД.

3. Коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, поставляемых в нежилые помещения по прямым договорам с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ)

Виды услуг	Порядок предоставления
Холодное водоснабжение	В соответствии требованиям Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов»
Горячее водоснабжение	
Водоотведение	
Электроснабжение	
Отопление	

4. Иные услуги, направленные на достижение целей управления, содержания и ремонта общего имущества дома и повышение комфортности проживания в доме (в случае утверждения решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме перечня указанных услуг, а также размера платы за выполнение указанных услуг).

От Управляющей компании

_____/ _____ /

От Собственника:

_____/_____ /

Приложение № 3

к договору от «_____» _____ г.

От Управляющей компании

_____/ _____ /

От Собственника: _____/_____/

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА УСЛУГИ И РАБОТЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД ПО АДРЕСУ: г. Екатеринбург, бульвар Золотистый, дом 4

Наименование услуги	Ед. изм.	Размер ставки/тарифа	Нормативный документ
Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД	руб/м2	48,12	Решение общего собрания собственников помещений дома

Наименование услуги	Ед. изм.	Размер ставки/тарифа	Нормативный документ
Коммунальные услуги (с 01.07.2024 года)			
Холодное водоснабжение	руб./м3	44,59	Постановление РЭК Свердловской области от 06.12.2023 г. № 220-ПК
водоотведение	руб./м3	31,96	
Электроэнергия	руб./кВт.ч		Постановление РЭК Свердловской области от 26.12.23г. №256-ПК
дневная зона I диапазон		4,60	
ночная зона I диапазон		2,23	
одноставочный I диапазон		3,93	
дневная зона II диапазон		4,61	
ночная зона II диапазон		2,23	
одноставочный II диапазон		3,94	
дневная зона III диапазон		4,61	
ночная зона III диапазон		2,23	
одноставочный III диапазон		3,95	
Горячее водоснабжение			
Подача воды	руб./м3	44,59	Постановление РЭК Свердловской области от 06.12.2023 г. № 220-ПК
Нагрев воды	руб./Гкал	1885,20	Постановление РЭК Свердловской области от 06.12.2023 №209-ПК
Отопление	руб./Гкал	1885,20	Постановление РЭК Свердловской области от 06.12.2023 № 209-ПК
Обращение ТКО	руб./м3	687,49 (146,44 руб/чел)	Постановление РЭК Свердловской области от 13.12.2023 г. № 225-ПК

Приложение № 4

к договору от «_____» _____ г.

ПЕРЕЧЕНЬ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИ
НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ ПО АДРЕСУ: г. Екатеринбург, бульвар Золотистый, дом 4

1. Технический паспорт на домовладение (здание)
2. План земельного участка М 1:500
3. Поэтажный план здания
4. Экспликация к поэтажному плану
5. Паспорт фасада здания
6. Проектная документация, в соответствии с которой осуществлено строительство многоквартирного дома
7. Перечень участвующих проектных и строительных организаций
8. СРО проектных, монтажных и строительных организаций, лицензии испытательных и измерительных лабораторий
9. Реестр подрядных организаций, осуществлявших строительно-монтажные работы
10. Сертификаты, технические паспорта или другие документы, удостоверяющие качество материалов, конструкций, изделий, агрегатов, машин, механизмов и деталей, примененных при строительстве
11. Паспорта на общедомовые и индивидуальные приборы учета, акты освидетельствования узлов учета, акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, паспорта узлов присоединения
12. Акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям, акты освидетельствования скрытых работ, акты о выполнении уплотнения (герметизации) вводов и выпусков инженерных коммуникаций в местах прохода их через подземную часть наружных стен зданий, документы лабораторного контроля, сертификаты, исполнительные геодезические съемки, исполнительные съемки внутридомовых (в том числе внутриквартирных) инженерных сетей.
13. Комплект рабочих чертежей с надписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам или о внесенных в них по согласованию с проектировщиком изменениях, сделанных лицами, ответственными за производство строительно-монтажных работ
14. Акт рабочей комиссии о приемке дома
15. Акт об устранении недоделок, выявленных рабочей комиссией
16. Гарантийная ведомость
17. Заключение о соответствии (заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов)
18. Разрешение на ввод в эксплуатацию
19. Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома
20. Копия градостроительного плана земельного участка, заверенная уполномоченным органом местного самоуправления
21. Копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра
22. Копия схемы, отображающая расположение построенного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка
23. Выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом
24. Акты санитарно-эпидемиологических обследований и санитарно-эпидемиологическое заключение
25. Акты приемки объектов благоустройства, сертификаты, заключения о безопасности
26. Разрешение на присвоение «милицейского адреса»

От Управляющей компании

_____/ _____ /

От Собственника:

_____/_____ /