**Сравнение вариантов Типового договора**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №№  пп | Действующий | Проектируемый |
| 1 | 1.1. Настоящий Договор регулирует взаимоотношения Собственников с Управляющим по всем основным вопросам жилищного законодательства РФ. Конкретизация положений Договора применительно к каждому многоквартирному дому (далее – Дом) осуществляется на общих собраниях Собственников и отражается в протоколах собраний и в Приложении 1 к Договору.  Согласно статье 46 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК), решение общего собрания, принятое в установленном ЖК порядке по всем вопросам управления домом, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. | 1.1. Настоящий Договор регулирует взаимоотношения Собственников с Управляющим по всем основным вопросам жилищного законодательства РФ. Конкретизация положений Договора применительно к каждому многоквартирному дому (далее – Дом) осуществляется на общих собраниях Собственников и отражается в протоколах собраний и в Приложениях к Договору.  Согласно статье 46 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК), решение общего собрания, принятое в установленном ЖК порядке по всем вопросам управления домом, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.  Если общим собранием собственников помещений в Доме принято решение о даче доверенности Совету дома на принятие решений по всем вопросам, отнесённым Жилищным кодексом к компетенции общего собрания собственников Дома, то в перерывах между общими годовыми собраниями собственников решения по всем вопросам управления Домом может принимать Совет. |
| 2 | 1.2. По настоящему Договору Управляющий по заданию Собственника в течение срока действия Договора и в пределах платы, утверждённой решением очередного общего собрания собственников помещений в доме, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Домом и содержанию и текущему ремонту общего имущества в нём, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Домом, деятельность. | 1.2. По настоящему Договору Управляющий по заданию Собственника в течение срока действия Договора и в пределах платы, утверждённой решением очередного общего собрания собственников помещений в доме или установленной в ином порядке согласно п. 3.3 Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Домом и содержанию и текущему ремонту общего имущества в нём, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Домом, деятельность. |
| 3 | Не предусмотрено | 1.3. В соответствии с частью 9 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" с 1 января 2017 года в состав платы за жилищные услуги (содержание общего имущества) включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Одновременно данные расходы исключаются из состава расходов на коммунальные услуги. Начисление платы за эти ресурсы производится по утверждённым нормативам. |
| 4 | 1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Дом) от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г. №\_\_\_ . | 1.4. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Дом) от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г. №\_\_\_ . Общая площадь помещения Собственника составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. |
| 5 | **2.1. Собственник обязан:**  2.1.3. Соблюдать следующие требования:  е) не нарушать самовольно пломбы на индивидуальных приборах учёта и не осуществлять действий, направленных на искажение их показаний и повреждения;  ж) не присоединяться самовольно, без согласования с Советом дома и без разрешения Управляющего, к внутридомовым инженерным системам; не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Дом;  к) нет | **2.1. Собственник обязан:**  2.1.3. Соблюдать следующие требования:  е) не нарушать самовольно пломбы на индивидуальных и общедомовых приборах учёта и не осуществлять действий, направленных на искажение их показаний и повреждения;  ж) не присоединяться самовольно, без согласования с Советом дома и без разрешения Управляющего, к внутридомовым инженерным системам; не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без разрешения управляющей компании и внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Дом;  к) производить за свой счёт ремонт помещения и инженерного оборудования внутри занимаемого помещения. Реконструкция и переустройство оборудования производятся только по согласованию с Управляющим. |
| 6 | **2.3. Управляющий обязан:**  2.3.3. Устранять все выявленные Собственником недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Доме.  2.3.4. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание Дома, принимать от Собственника заявки по телефонам **38-78** и **89002004287,** устранять аварии, предоставить Собственникам контейнеры для складирования твёрдых бытовых отходов из своих помещений (кроме строительных отходов от ремонта помещений) и площадки для складирования крупногабаритных предметов домашнего обихода (мебель, ванны и т.п.), выполнять заявки в сроки, установленные законодательством. Разместить номера телефонов аварийно-диспетчерской службы на информационных стендах Дома,в платёжных документах.  2.3.11. Ежегодно предоставлять собственникам помещений в Доме отчёт о выполнении договора за истекший год.  2.3.13. Осуществлять учёт зарегистрированных граждан в жилых помещениях собственников, вести приём документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации.  2.3.16. Оформлять наряд-задания на выполняемые работы по содержанию и ремонту общего имущества с обязательным участием одного или нескольких собственников помещений в доме.  2.3.17. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Доме без соответствующих решений общего собрания собственников. | **2.3. Управляющий обязан:**  2.3.3. Устранять все выявленные Собственником недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Доме, если Дом не является должником по плате за услуги по содержанию жилого помещения или за выполненные для Дома работы. При наличии такой задолженности устранение названных недостатков производится только по согласованию между Управляющим и Советом дома, в ходе которого принимается решение об источнике оплаты услуг или работ.  2.3.4. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание Дома, принимать от Собственника заявки по телефонам **38-78** и **89002004287,** устранять аварии, предоставить Собственникам контейнеры для складирования твёрдых бытовых отходов из своих помещений (кроме строительных отходов от ремонта помещений) и площадки для складирования крупногабаритных предметов домашнего обихода (мебель, ванны и т.п.), выполнять заявки в сроки, установленные законодательством. Разместить номера телефонов аварийно-диспетчерской службы на информационных стендах Дома,в платёжных документах. При наличии задолженности, указанной в п. 2.3.3 настоящего Договора, плановые работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества не выполнять, а заявки принимать только на работы по устранению аварий.  2.3.11. Вести учёт внесения платы за содержание жилого помещения каждым жильцом дома и учёт затрат по каждому дому на содержание и ремонт жилого помещения. Ежегодно предоставлять собственникам помещений в Доме отчёт о выполнении договора за истекший год до 1 апреля следующего года.  2.3.13. Осуществлять учёт зарегистрированных граждан в жилых помещениях собственников, выдавать справки с места жительства, вести приём документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации в многоквартирных домах, находящихся под управлением Управляющего.  Лицам, имеющим задолженность по плате за жилое помещение, справки с места жительства и т.п. выдаются за плату, устанавливаемую Управляющим.  2.3.16. Оформлять наряд-задания на выполняемые работы по содержанию и ремонту общего имущества.  2.3.17. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Доме без соответствующих решений общего собрания собственников или Совета дома. |
| 7 | **2.4. Управляющий вправе:**  Нет  Нет  2.4.5. За дополнительную плату, установленную решением общего собрания собственников, оказывать дополнительные услуги и производить работы, не включённые в перечень обязательных (вывоз жидких бытовых отходов, ремонт имущества, не относящегося к общедомовому; другие услуги).  - предоставлять и\или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в Доме  - по распоряжению Собственника, отражённому в соответствующем документе, принимать плату за оказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника, обеспечивать начисление и перечисление платежей за наём в соответствии с письменным указанием Собственника.  нет | **2.4. Управляющий вправе:**  2.4.2. Осуществлять обработку персональных данных жильцов Дома, минимально необходимых для оказания услуг по управлению Домом и содержанию общего имущества Дома, т.е. совершать любое действие (операцию) или совокупность действий (операций) с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.  2.4.5. Оперативно вносить изменения и дополнения в настоящий Типовой договор в связи с изменением законодательства, совершенствованием организации производства и труда, применением передового опыта в технологии выполнения работ и оказания услуг. Указанные изменения и дополнения не могут касаться размера платы за жилое помещение и срока действия Договора. Все изменения и дополнения к Типовому договору должны быть опубликованы на сайте Управляющего uk-mkp.nethouse.ru не позже чем за 2 месяца до начала их действия, из которых первый месяц отводится на их обсуждение. С даты вступления дополнений и изменений в силу все ранее заключённые договора с собственниками считаются действующими с учётом данных дополнений и изменений. При подготовке к проведению ежегодных общих очередных собраний собственников помещений в доме, собственники могут включить рассмотрение внесённых за прошедший год изменений и дополнений в повестку дня собрания.  2.4.7. За дополнительную плату, установленную решением общего собрания собственников или Прейскурантом Управляющего на услуги предприятия, оказывать дополнительные услуги и производить работы, не включённые в перечень обязательных (вывоз жидких бытовых отходов, ремонт имущества, не относящегося к общедомовому; другие услуги).  2.4.8. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, если задолженность по расходам на содержание и ремонт общего имущества Дома превысит трёхмесячную сумму начислений платы за жилое помещение суммарно по всем помещениям Дома. |
| 8 | 3.2. Собственники помещений в Доме на своём ежегодном очередном общем собрании, которое в установленном действующим законодательством порядке проводится во втором квартале года, должны определять размер платы за содержание и ремонт общего имущества, исходя из их объёма и периодичности, руководствуясь Приложением № 1 к настоящему Договору и с учётом предложений Управляющего. | 3.2. Собственники помещений в Доме на своём ежегодном очередном общем собрании, которое в установленном действующим законодательством порядке проводится во втором квартале года не позднее 1 июня, должны определять размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, исходя из их минимального объёма и периодичности, руководствуясь Приложением № 1 к настоящему Договору и с учётом предложений Управляющего. |
| 9 | 3.3. При непринятии собственниками помещений решения о размере тарифа на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества на очередной год на ежегодном очередном общем собрании, с 1 июля применяется индексация к существующим размерам платы на уровне инфляции, достигнутой в стране в прошедшем году. | 3.3. При непринятии собственниками помещений решения о размере тарифа на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества на очередной год на ежегодном очередном общем собрании, с 1 июля применяются тарифы, утверждённые администрацией Малышевского городского округа, либо, если эти тарифы уже были применены ранее, применяется индексация к существующим размерам платы на уровень роста потребительских цен, достигнутый в стране в прошедшем году. Плата за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества дома будет включаться дополнительной строкой в счёт (квитанцию) на оплату жилого помещения. |
| 10 | 3.5. Собственник вносит плату за жилое помещение Управляющему на банковский счёт, указываемый в платёжном документе, или в кассу Управляющего либо платёжного агента. | 3.5. Собственник ежемесячно вносит плату за жилое помещение Управляющему на банковский счёт, указываемый в платёжном документе, или в кассу Управляющего либо платёжного агента в срок до 10-го числа следующего месяца |
| 11 | 3.8. Компенсации и льготы по оплате услуг предоставляются в соответствии с законодательством. | 3.8. Компенсации и льготы по оплате услуг предоставляются государственными организациями в соответствии с законодательством. |
| 12 | нет | 4.5. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством. |
| 13 | **7. Особые условия**  7.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством. | Перенесён в 4.5 |
| 14 | 9.1. Договор вступает в силу в срок, установленный решением общего собрания собственников о выборе Управляющего, но не ранее дня внесения изменений в перечень многоквартирных домов, прилагаемый к реестру лицензий Свердловской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. | 8.1. Договор вступает в силу в день принятия решения общего собрания собственников о выборе Управляющего (дата начала действия Договора). Для домов, переходящих к Управляющему после даты оформления лицензии на право управления многоквартирными домами (после 22.04.2015 г.), Договор вступает в силу со дня внесения Дома в перечень многоквартирных домов, прилагаемый к реестру лицензий Свердловской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. |
| 15 | 9.2. Договор заключается на пять лет. Если ни одна из сторон не позднее чем за 35 дней до даты окончания договора не заявит о желании прекратить действие договора, то договор считается продлённым на следующие пять лет.  Договор может быть расторгнут до окончания данного срока, но не ранее чем через один год после очередного начала его действия, по решению Управляющего или общего собрания собственников помещений в доме. При этом при досрочном расторжении договора стороны руководствуются также порядком внесения изменений в перечень многоквартирных домов, установленным законодательством и нормативно-правовыми документами по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. | 8.2. Договор заключается на пять лет. Датой окончания действия Договора считается дата, на пять полных лет превышающая дату начала действия Договора. Если собственники помещений в доме на своём общем собрании не позднее чем за 35 дней до даты окончания Договора не примут решения о расторжении настоящего Договора, то Договор считается продлённым на следующие пять лет.  Договор может быть расторгнут до окончания данного срока, но не ранее чем через один год после очередного начала его действия, по решению Управляющего или общего собрания собственников помещений в доме.  По решению Управляющего в одностороннем порядке Договор может быть расторгнут в соответствии с п. 2.4.8 Договора, о чём Управляющий направляет уведомление председателю или любому члену Совета дома, или, в случае их отсутствия, любому собственнику помещений в Доме. Уведомление также вывешивается на досках объявлений во всех подъездах Дома и направляется в администрацию Малышевского городского округа и в Департамент жилищного и строительного надзора Свердловской области. Договор считается прекращённым через 30 дней после вручения уведомления.  При этом при досрочном расторжении договора стороны руководствуются также порядком внесения изменений в перечень многоквартирных домов, установленным законодательством и нормативно-правовыми документами по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. |
| 16 | 9.5. Требование об изменении или о расторжении Договора может быть направлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны, либо отсутствия ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом или Договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок. | Исключить как излишнее |
| 17 | 9.3. Ненадлежащее исполнение Управляющим или Собственником своих обязательств по настоящему Договору оформляется актом в соответствии с п. 5. | Исключить как излишнее |
| 18 | 9.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме. | Исключить в связи с 2.4.5 |