

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «ПромЖилСервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Тетерина Сергея Вениаминовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений (пользователи), расположенных по адресу: г. Киров, ул. Преображенская, д. 105 (далее — многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Собственники», совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора и общие положения**

- 1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно перечню, приведенному в Приложениях № 3, 4 к настоящему договору, а также иных услуг и работ, связанных с управлением многоквартирным домом, предоставление коммунальных услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Киров, ул. Преображенская, д.105 (далее — МКД).
- 1.2. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, согласованных с Управляющей организацией.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора, кроме положений самого договора, Стороны руководствуются Конституцией РФ, действующим законодательством РФ, в том числе Жилищным кодексом Российской Федерации (далее по тексту ЖК РФ), «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416; «Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.03г. № 170, правилами пользования электро- и теплоэнергией, водой и канализацией, ППБ-01-03, принятыми техническими регламентами, СНиПами, СанПиНами, иными нормативно-правовыми актами федерального законодательства, законодательства Кировской области и правовыми актами МО «Город Киров».
- 1.4 При вступлении в действие после заключения настоящего договора нормативных актов, затрагивающих права и обязанности как Управляющей организации, так и Собственников жилых и нежилых помещений, Стороны настоящего договора будут руководствоваться требованиями действующего законодательства.
- 1.5. Состав, характеристика общего имущества многоквартирного дома (далее - Общее имущество) приведены в Приложении № 1 к настоящему договору. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (Приложение №2). Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее 30-ти дней с момента заключения настоящего договора.
- 1.6. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников.
- 1.7. Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) с момента подписания и действует в течение 1(одного) календарного года.
- 1.8. Действие договора распространяется на правоотношения сторон, возникшие с 01 августа 2016 года.
- 1.9. Настоящий договор является смешанным договором.
- 1.10. Настоящий договор является договором с множественностью лиц со стороны собственников помещений и содержит условия, одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.11. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет Председатель Совета МКД. В случае временного отсутствия Председателя Совета дома его обязанности могут быть исполнены членами Совета МКД. В случае, если Совет многоквартирного дома не избран, подписание актов выполненных работ, оказанных услуг и иных актов осуществляется одним из собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.12. Собственники помещений поручают управляющей организации требовать с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежные средства, поступившие по ранее заключенному договору или в качестве членских взносов, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации, направляются на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.
- 1.13. Собственник помещения дает согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных.
- 1.14. Для исполнения договорных обязательств собственники и наниматели помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в МКД, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей, копии правоустанавливающих документов.
- 1.15. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет. Собственник муниципальных помещений уступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.



## 2. Обязанности сторон

### 2.1. Собственник обязан:

- 2.1.1. Выбирать на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме Совет многоквартирного дома для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору.
- 2.1.2. При принятии решения о проведении работ капитального характера в помещениях, находящихся в собственности Собственника, уведомлять Управляющую организацию о проведении работ, связанных с переустройством, перепланировкой, реконструкцией помещений, до начала проведения таких работ.
- 2.1.3. Не позднее пяти рабочих дней со дня произошедших изменений извещать Управляющую организацию об увеличении (уменьшении) числа проживающих, в том числе, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан. Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней об изменении вид деятельности, осуществляемого в нежилом помещении и подать сведения о характере осуществляемой деятельности в нежилом помещении.
- 2.1.4. При не использовании помещений в многоквартирном доме более 24 часов (командировка, отпуск, нахождение на лечении стационаре и т.д.) сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, адреса почтовой и электронной связи, а также телефоны и адреса лиц, имеющих право обеспечить доступ в помещение собственника в случае возникновения аварийной ситуации.
- 2.1.5. Предоставлять паспорта (копии) на установленное или устанавливаемое внутриквартирное метрическое оборудование.
- 2.1.6. В случае отчуждения собственности произвести предоплату за жилищно-коммунальные услуги за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.
- 2.1.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и уменьшению ущерба (перекрывать воду, отключить бытовые приборы от сети и т.д.) и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации и/или аварийную службу.
- 2.1.8. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества, Правила предоставления коммунальных услуг. Соблюдать права и законные интересы пользователей смежных жилых и нежилых помещений. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, инженерного оборудования, приборов учета или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.
- 2.1.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и уполномоченных ею лиц (в том числе работников аварийных служб) в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении и относящихся к Общему имуществу многоквартирного дома, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, для ликвидации аварии - в любое время.
- 2.1.10. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия показаний приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия (отсутствия), а также достоверности переданных Управляющей организации показаний приборов учета и распределителей.
- 2.1.11. Нессти ответственность за сохранность и работоспособность общеквартирных и индивидуальных приборов учета.
- 2.1.12. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных и индивидуальных приборов учета и предоставлять Управляющей организации до 25-го числа текущего месяца. Показания общеквартирных и индивидуальных приборов учета предоставляются одним из собственников помещения или нанимателем по согласованию порядка такого предоставления между собственниками жилых помещений.
- 2.1.13. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.1.14. Своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги в порядке, определенном разделом 4 настоящего договора.
- 2.1.15. В 3-х дневный срок с момента государственной регистрации права собственности предоставлять в Управляющую организацию копии свидетельства о регистрации права собственности на помещение или иные документы, на основании которых осуществляется пользование помещением. До продажи помещения в многоквартирном доме собственник обязан доводить до покупателя обязательства, возникшее по данному договору.
- 2.1.16. Нессти иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 2.1.17. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.
- 2.1.18. Исполнять указанные в уведомлении требования по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков в установленные в уведомлении сроки.

### 3.2. Наймодатели и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений, государственного и муниципального жилищного фонда, обязаны:

- 2.2.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, в течение 10-ти дней с даты заключения настоящего договора, или Соглашений об изменении условий договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора Наймодатель (Арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.
- 2.2.2. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10 -ти дней с даты заключения настоящего договора, если такая информация не содержится в составе документации, передаваемой Управляющей организации в соответствии с п.1.5 настоящего договора.



- 2.2.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 5-ти дней с даты произошедших изменений.
- 2.2.4. При принятии решения об изменении размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений и платы за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной настоящим договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения. Указанные в настоящем пункте решения должны приниматься Наймодателями с учетом соблюдения возможности для Управляющей организации исполнить условие, установленное п.2.3.2 настоящего договора.
- 2.2.5. При принятии решений об установлении для нанимателей размера платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги меньше, чем размер такой платы, установленный настоящим договором, согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 5-ти дней с даты принятия такого решения.
- На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством и порядком, установленным разделом 4 настоящего договора.
- 2.2.6. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.
- 2.2.7. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.
- 2.2.8. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 2.3. Управляющая организация обязана:**
- 2.3.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечням, приведенным в Приложениях № 3, 4 к настоящему договору, а также в Соглашениях об изменении условий договора, и установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, а также определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту Общего имущества в течение срока действия настоящего договора.
- 2.3.2. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги не позднее 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги в ином размере.
- 2.3.3. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, предусмотренных действующим законодательством.
- 2.3.4. Представлять отчеты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном п. 7.2. настоящего договора.
- 2.3.5. Обеспечить пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем размещения объявлений на входных группах подъездов многоквартирных домов или размещением данной информации в едином платежном документе.
- 2.3.6. Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством.
- 2.3.7. Уведомлять Собственников о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего договора, но проведение которых должно быть осуществлено для обеспечения безопасного проживания/нахождения пользователей в жилых/нежилых помещениях многоквартирного дома и сохранности их имущества. В случае, если порядок финансирования таких работ Собственниками не определен, а Управляющей организацией такие работы были выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания/ нахождения пользователей в жилых/нежилых помещениях и сохранности их имущества Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственникам для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома и/или предписание контрольно-надзорных органов и/или судебное решение. Подтверждением стоимости выполненных работ являются акты выполненных работ, подписанные руководителем Управляющей компании. Уведомление Собственников осуществляется путем вывешивания соответствующей информации на входных группах каждого подъезда многоквартирного дома и/или путем передачи Председателю или одному из членов Совета многоквартирного дома.
- 2.3.8. Выдавать Собственникам, нанимателям, арендаторам государственного или муниципального жилищного фонда платежные документы не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственников выставлять платежные документы на предоплату за жилищно-коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа в соответствии с действующим законодательством.
- 2.3.9. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 2.3.10. Предоставить Совету многоквартирного дома в первый квартал текущего года письменный отчет об исполнении условий настоящего договора за прошедший год, в соответствии с п.7.2 настоящего договора.
- 2.3.11. В соответствии с законодательством, регулирующим порядок формирования фонда капитального ремонта и порядок проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, доводить до Собственников информацию с необходимостью проведения капитального ремонта или о необходимости переноса капитального ремонта на более ранний срок.
- 2.3.12. Обеспечивать конфиденциальность персональных данных собственников, нанимателей, арендаторов помещений и безопасности этих данных при их обработке и хранении.
- 2.3.13. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке, хранении.
- 2.3.14. При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения управляющая организация обязана учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества.
- 2.3.15. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание.



### 3. Права сторон

- 3.1. Собственник имеет право:**
- 3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.
- 3.1.2. При причинении имуществу Собственников ущерба вследствие аварий на инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта.
- 3.1.3. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ (оказанию услуг), связанных с управлением МКД, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.
- 3.1.4. Требовать изменения размера платы в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с действующим законодательством.
- 3.1.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Правительством РФ.
- 3.1.6. Требовать перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия лиц, занимающих жилое помещение, не оборудованное индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Правительством РФ.
- 3.1.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора в соответствии с п.7.2. настоящего договора.
- 3.1.8. Контролировать через Председателя и членов Совета МКД качество предоставляемых Управляющей организацией работ (услуг) по содержанию и ремонту Общего имущества МКД и коммунальных услуг.
- 3.2. Управляющая организация имеет право:**
- 3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.
- 3.2.2. Управляющая организация вправе оказать собственникам помещений дополнительные услуги или выполнить дополнительные работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.
- 3.2.3. В соответствии с действующим законодательством устанавливать факты проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и факты не соответствия деятельности, осуществляемой в нежилых помещениях. При выявлении Управляющей организацией фактов проживания в жилых помещениях не зарегистрированных в установленном порядке лиц, а также фактов не соответствия деятельности, осуществляемой в нежилых помещениях, и характеристик такой деятельности, предоставляемых собственником нежилого помещения в соответствии с п.2.1.3 настоящего договора, Управляющая организация вправе в соответствии с действующим законодательством РФ произвести перерасчет размера платы за коммунальные услуги.
- 3.2.4. Производить не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых сведений о показаниях индивидуальных общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.
- 3.2.5. Ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 3.2.6. Требовать предоставления доступа представителям Управляющей организации и уполномоченных ею лиц (в том числе работников аварийных служб) в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении и относящихся к Общему имуществу многоквартирного дома, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 3.2.7. Требовать от Собственников (наимателей, арендаторов) помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.
- 3.2.8. Информировать контрольно-надзорные органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке жилых нежилых помещений, Общего имущества дома, а также в случаях их использования не по назначению.
- 3.2.9. Информировать контрольно-надзорные и правоохранительные органы о выявленных фактах нарушения действующего законодательства.
- 3.2.10. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасности проживания и сохранности их имущества, если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и в отсутствии у Управляющей организации сведений о местонахождении Собственника (наимателя, арендатора) помещения и лиц, имеющих право обеспечить доступ в помещение (п. 2.1.4 договора) Управляющая организация имеет право вскрыть помещение пользователя в присутствии правоохранительных органов, Управляющей организации, с обязательным составлением акта.
- 3.2.11. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников (пользователей арендаторов) помещений.



3.2.12. Для оказания (выполнения) всего комплекса или отдельных видов услуг (работ) по настоящему договору самостоятельны принимать решение о привлечении сторонних организаций, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, поставке коммунального ресурса, привлечь на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета, для доставки платежных документов потребителям, для начисления платы за жилищно-коммунальные услуги подготовки и доставки платежных документов потребителям;

3.2.13. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору управления многоквартирным домом.

3.2.14. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

3.2.15. Заключать договоры с уполномоченными органами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему договору, в том числе коммунальных услуг, для Собственников (Пользователей и Нанимателей) граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему договору

3.2.16. В соответствии с действующим законодательством готовить предложения по вопросам капитального ремонта (реконструкции) общего имущества многоквартирного дома.

3.2.17. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений в многоквартирных домах.

3.2.18. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников (нанимателей, арендаторов) по оплате за содержание, ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие работы и услуги, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.17. Снимать с себя ответственность за нарушение качества выполнения работ и предоставления услуг, в случае, если он произошло не по вине Управляющей компании.

#### 4. Размер и порядок оплаты по договору

4.1. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных п. 1.1 настоящего договора, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также перечни таких работ и услуг установлены решением общего собрания собственников помещений по согласованию с Управляющей организацией.

4.3. Расчетный период для оплаты работ и услуг по договору устанавливается в один календарный месяц. Срок оплаты - до 2 числа месяца, следующего за истекшим.

4.4. Плата за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, вносится Собственником на основании соответствующих расчетных документов, представленных Управляющей организацией не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим путем перечисления на расчетный счет, указанный в расчетном документе либо в кассу Управляющей компании в срок предусмотренный п. 4.3. договора.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными в установленном законодательством порядке по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг на холодную и горячую воду, водоотведение, тепловую и электрическую энергию Управляющая организация предупреждает собственников за 1 месяц путем размещения соответствующей информации на входных группах МКД и производит начисление платежей за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов по новым тарифам и/или нормативам потребления.

4.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения и размера платы за 1 кв. метр. Размер платы за 1 кв. метр включает в себя расходы на услуги и работы по управлению МКД, а также по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

4.7. Утвердить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв. м, обеспечивающий возмещение затрат за указанные услуги и (или) работы, согласно Приложению №5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может быть изменен в соответствии с решением общего собрания собственников.

В случае, если за 60 дней до окончания очередного года действия договора управления многоквартирным домом собственники не приняли решение об установлении размера платы на очередной год действия договора управления, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на очередной год действия договора Управляющая организация вправе либо оставить размер платы на прежнем уровне либо применять размер платы, установленный органом местного самоуправления для жилых помещений, собственники которых не выбрали способ управления домом или не приняли решение об установлении размера платы, а также для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма.

4.8. Не использование Собственником (нанимателем, арендатором) занимаемого помещения не является основанием для не внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, предусмотренные действующим законодательством.

4.9. Собственник (наниматель, арендатор) не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

#### 5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в силу.



5.1.3. Управляющая организация не несет ответственность и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу:  
-по обязательствам Собственников, нанимателей, арендаторов, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;  
-за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих (находящихся) в жилых/нежилых помещениях собственников;  
-за использование Собственниками, нанимателями, арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;  
-за невыполнение Собственниками, нанимателями, арендаторами своих обязательств, установленных настоящим договором;  
-за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

5.2. Ответственность Собственников:

5.2.1. Если в случаях, указанных в п.2.2.4 настоящего договора, даты начала применения новых размеров платы, указываемые Наймодателями в письменных извещениях Управляющей организации, не позволяют Управляющей организации исполнить условие, установленное п. 2.3.2. настоящего договора, разница в стоимости работ, услуг между определяемой в соответствии с новыми размерами платы, указанными в извещении Наймодателя, и определяемой в соответствии с размерами платы, установленными для нанимателей в период до принятия решения Наймодателя об их изменении, подлежит оплате Управляющей организацией Наймодателями в течение месяца, следующего за месяцем их возникновения.

5.2.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилищно-коммунальные услуги Собственники, наниматели, арендаторы обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

5.2.3. Собственники (наниматели, арендаторы) помещений несут ответственность за последствия отказа от предоставления доступа в занимаемое ими помещение (пп. 2.1.9 и 2.1.10 договора).

5.2.4. Собственники несут ответственность и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

## 6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Стороны пришли к соглашению, что досудебный порядок спора обязателен для обеих сторон. Срок ответа на претензию 3 дней с даты ее получения, за исключением тех случаев, когда законом установлен меньший по продолжительности срок.

6.4. Уведомление собственника о сумме задолженности производится путем указания суммы долга в едином платежном документе. В этом случае досудебный порядок со стороны Управляющей организации считается соблюденным.

## 7. Порядок осуществления контроля

7.1. Список членов Совета МКД, уполномоченных Собственниками в соответствии с п.2.1.1 настоящего договора, для контроля исполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору, с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий передаются в Управляющую организацию. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одним из собственников помещений обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания Собственников в срок не позднее 3-х дней с даты принятия такого решения.

7.2. Управляющая организация предоставляет Собственникам отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора.

7.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала следующего за истекшим годом действия договора;
- участия Председателя и членов Совета МКД в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг необходимых для устранения выявленных дефектов;
- активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

## 8. Условия изменения и расторжения договора

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством.

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.



8.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и письменного, не менее, чем за 3 месяца, уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать. Письменное уведомление со стороны Управляющей организации подписывается руководителем или лицом, исполняющим его обязанности. Письменное уведомление от имени Собственников подписывается членами Совета многоквартирного дома с обязательным приложением протокола общего собрания, на котором Собственниками принято решение об отказе от пролонгации договора управления многоквартирным домом.

8.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, указанных в п.п. 5.3 (б).

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается пролонгированным на срок пять лет. Количество пролонгаций не ограничено.

8.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, предусмотренным законом или настоящим договором, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить орган местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

8.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

8.5. Расторжение Договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) за время действия настоящего Договора.

8.6. В случае переплаты Собственниками средств за работы (услуги) по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация получает от Собственников распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет за минусом расходов, связанных с перечислением.

8.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным и Гражданским законодательством.

8.8. Собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

8.9. Односторонний отказ собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств управляющей организацией.

8.10. Уведомление о предстоящем расторжении договора в связи с односторонним отказом собственников помещений от исполнения обязательств должно быть направлено в Управляющую организацию не менее чем за 3 (три) месяца до предполагаемой даты расторжения одновременно с протоколом общего собрания собственников помещений, оформленного в соответствии с требованиями гл. 9.1 Гражданского кодекса РФ, и документами, подтверждающими наличие необходимого для принятия решения числа голосов от общего числа голосов собственников помещений многоквартирного дома (кворума) при проведении общего собрания собственников помещений данного дома.

8.11. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 дней до его прекращения обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы Председателю Совета МКД, а в отсутствие Председателя – любому из членов Совета МКД.

8.12. В случае прекращения договорных отношений обработка персональных данных прекращается с момента исполнения собственником (нанимателем, арендатором) обязательств перед Управляющей организацией.

#### 9. Особые условия

9.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками Председателю совета МКД и размещены на входных группах подъездов.

9.2. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в МКД, регулируются действующим законодательством и решением, принятым на общем собрании собственников.

9.3. Стороны вправе заключить энергосервисный договор.

#### 10. Прочие условия

10.1. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

10.2. Условия настоящего договора распространяются на Собственников, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от даты подписания ими договора.

Приложение № 1  
к договору управления многоквартирным домом, от

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Техническое состояние
1. Тех.подвал (в т.ч. бойлерная)	Площадь _____ кв.м. Перечень установленного инженерного оборудования: 1.водопровод 2.центральное отопление 3.электроосвещение 4.канализация 5.другое оборудование 6. полы	Хорошее хорошее хорошее хорошее
2.Лестничные клетки и тамбуры	Площадь _____ кв.м.	удовлетворительное
3.Чердаки	Площадь _____ кв.м.	хорошее



4. Ограждающие и несущие конструкции дома		хорошее
5. Фундаменты		хорошее
6. Крыши		удовлетворительное
7. Вентиляция		хорошее
8. Электрическое и санитарно-техническое оборудование и иное оборудование: электроплиты		удовлетворительное
9. Земельный участок	Общая площадь _____ кв. м.	
10. Лифт	Пассажирский: 1 шт.	удовлетворительное

Приложение № 2 к договору управ  
 многоквартирным домом от \_\_\_\_\_

### АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию помещений общего пользования, инженерных сетей, устройств оборудования между Управляющей организацией и собственников помещений  
 в многоквартирном доме

Наименование инженерных сетей	Состав общего имущества, граница эксплуатационной ответственности
1. Инженерные системы холодного водоснабжения 2. Инженерные системы горячего водоснабжения 3. Инженерные системы водоотведения	Состоят из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективного прибора учета (при наличии первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки, которые являются границей эксплуатационной ответственности для пользователей.
4. Инженерные системы теплоснабжения	Состоят из стояков, обогревающих элементов, регулирующей запорной арматуры, коллективного прибора учета (при наличии первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки, которые являются границей эксплуатационной ответственности для пользователей. Обогревающие элементы входят состав общего имущества только в случае отсутствия запорных вентилей, расположенных на ответвлениях от стояков.
5. Инженерные системы газоснабжения	Границей эксплуатационной ответственности для пользователей является место примыкания соответствующих сетей к индивидуальным общим (квартирным) приборам учета. В случае отсутствия индивидуальных приборов учета граница эксплуатационной ответственности проходит до первого отключающего устройства
6. Инженерные системы электроснабжения	Границей эксплуатационной ответственности для пользователей является место примыкания соответствующих сетей к индивидуальным общим (квартирным) приборам учета электрической энергии.

Приложение № 3  
 К договору управления многоквартир  
 домом от \_\_\_\_\_

### Перечень работ (услуг) по управлению

1. Ведение учета доходов и расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома;
2. Ведение учета доходов и расходов на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
3. Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги с последующей оплатой поставщикам;
4. Проведение комиссионных обследований помещений (при необходимости);
5. Планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с технического состояния и фактического объема финансирования собственниками, пользователями помещений;
6. Ведение технической документации на многоквартирный дом. При отсутствии технической документации изготовление за отчет средств собственников;
7. Прием и рассмотрение индивидуальных и коллективных обращений от собственников и пользователей помещений;
8. Судебное взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги, а также судебное взыскание иных обязательств платежей, предусмотренных жилищным законодательством;
9. Представление отчетности о проделанной работе в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ;
10. Организация оформления документов и учета граждан по паспортно-визовому режиму, оформление справок (жительства, выписок из финансово-лицевого счета);
11. Организация начислений льгот по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.
12. Организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления жилищных и коммунальных услуг критериям, установленным законодательством и договором управления. В случае отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, проведение перерасчета платы за жилищные и коммунальные услуги в установленном законом порядке.



13. Предоставление собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах информации как предусмотренной действующим законодательством, так и не предусмотренной, но так или иначе связанной с управлением многоквартирным домом;
14. Оказание помощи в проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах;
15. Представление интересов собственников и пользователей в судах, органах государственной власти, местного самоуправления, предприятиях, организациях, учреждениях любой формы собственности;
16. Оказание иных услуг по договоренности между собственниками, пользователями и управляющей компанией.

Приложение №4 к договору управления многоквартирным домом от .

№ п/п	Перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений МКД	Периодичность выполнения
1	<u>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</u>	По необходимости
1.1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	По необходимости
1.2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	По необходимости
1.3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	По необходимости
1.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов	По необходимости
1.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов	По необходимости
1.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов	По необходимости
1.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	По необходимости
1.8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов	По необходимости
1.9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов	По необходимости
1.10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах	По необходимости
1.11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений	По необходимости
1.12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	По необходимости
1.13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	По необходимости
2	<u>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</u>	По необходимости
2.1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов (при их наличии)	По необходимости
2.2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов (при их наличии)	По необходимости
2.3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов (при их наличии)	По необходимости
2.4	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	По необходимости
2.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	По необходимости
2.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме	По необходимости
2.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме	По необходимости
3	<u>Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</u>	По необходимости



