

ДОГОВОР № 28  
управления многоквартирным домом

г. Барыш

«11» апреля 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания», в лице директора Булыгиной Валентины Николаевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и

собственники жилых (нежилых) помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: р.п. Циноминско ул. Советская, дом № 2, общей площадью 2643 кв.м. (далее МКД), обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников жилых (нежилых) помещений в данном доме и выступающие в качестве одной стороны настоящего договора согласно списку данных лиц, представленному в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора – (прилагается), именуемые далее по тексту «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор), путём составления одного документа, подписанного указанными Сторонами, в нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с решением (протокол № 05 от 11.04.2014 г.), принятом на общем собрании собственников помещений в доме № 2, по ул. Советская, р.п. Циноминско, Собственники, которым на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме (далее по тексту общее имущество, многоквартирного дома) пропорционально площади, принадлежащих им помещений на праве собственности, поручают и оплачивают, а Управляющая организация обязуется по поручению и в интересах Собственников в течение согласованного срока за плату обеспечить оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (ПП РФ № 491 от 13.08.2006), в соответствии с перечнем работ и услуг, приведённым в приложении № 1 настоящего договора (прилагается), в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, а также оказывать Собственникам и законным пользователям помещений услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.2. Целью настоящего договора является надлежащее содержание общего имущества в МКД, которое должно осуществляться Управляющей организацией в соответствии с требованиями законодательства РФ и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надёжности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в МКД, и др.

1.3. К общему имуществу в МКД, принадлежащему на праве общей долевой собственности Собственникам помещений в многоквартирном доме, относится:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы в которых имеются инженерные коммуникации;
- 2) крыши, несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме.

1.4. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома отражается сторонами в приложении № 2 настоящего Договора (прилагается).

1.5. Управляющая организация в рамках настоящего договора обеспечивает реализацию решения общего собрания Собственников, собственными силами, с привлечением третьих лиц, либо Управляющая организация по своему усмотрению вправе заключать от имени, по поручению, за счет и в интересах Собственников на основании решения общего собрания Собственников, (при необходимости) энергосервисные контракты (т.е. договоры на электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение и теплоснабжение) в целях достижения экономии энергетических ресурсов, договоры с подрядными организациями в целях получения Собственниками качественных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме (далее -- общее имущество МКД), услуг по начислению платежей за «Содержание и ремонт общего имущества».

В случае выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества Управляющей организацией с привлечением третьих лиц (подрядные организации), Управляющая организация осуществляет контроль за качеством услуг и работ и несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств подрядными организациями.

1.6. Стоимость (размер платы) по содержанию и ремонту общего имущества применяется в рамках настоящего Договора по утверждённым тарифам на содержание и ремонт жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, определяемым на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений «Управляющей организации» и устанавливается в размере, обеспечивающем минимальный перечень оказываемых

услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, **печисляется с 1 (одного) квадратного метра общей площади жилого и нежилого помещения за 1 календарный месяц. Минимальный перечень и стоимость обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на текущий год, согласно приложению №4 к настоящему договору (прилагается).**

1.7. Стороны при исполнении Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах и другими обязательными для исполнения, нормативно - правовыми актами.

1.8. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых (нежилых) помещений или их законных пользователей в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями.

## **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **2.1. Управляющая организация обязана:**

2.1.1. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, в пределах утвержденного на общем собрании Собственников, перечня и стоимости работ и услуг, в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ, в объеме, с периодичностью, приведенным в приложении № 3 настоящего договора (прилагается).

В случае привлечения к выполнению работ подрядных организаций или оказания услуг третьими лицами - осуществлять контроль за качеством и своевременно выполненным услуг и работ.

2.1.2. Осуществлять начисление, прием, расщепление, аккумулирование и перерасчет денежных средств за оказание услуг и выполнение работ Управляющей организацией по договору либо передать исполнение обязательств по договору третьим лицам.

2.1.3. Вести бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

2.1.4. Организовать учет доходов и расходов от оказания услуг и выполнения работ по настоящему договору.

2.1.5. **Обеспечивать надлежащее выполнение работ и услуг** по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в границах эксплуатационной ответственности, согласно условиям настоящего договора, в соответствии с **минимальным перечнем работ и услуг**, приведенным в приложении № 1 настоящего договора.

2.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на обслуживание общего имущества на основании заявок собственников или законных пользователей помещений, по телефонам: **диспетчерская служба - 8(84 - 253) - 23-4-92**

**аварийная служба - 8(84 - 253) - 23-4-92**, и по телефонам, размещенным на доске объявлений;

2.1.7. Направлять своего представителя, в соответствии с вышеуказанным протоколом в п. 1.1. настоящего договора, для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещениям Собственника, на основании обращений Собственников или законных пользователей помещений.

2.1.8. Информировать (уведомлять) Собственников или законных пользователей помещений об изменении порядка, условий и размера платы за «Содержание и ремонт общего имущества» в рамках настоящего договора, путем вывешивания объявлений не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься платеж.

2.1.9. Приобретать, хранить и постоянно вносить в имеющуюся техническую документацию, изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, внутридомового инженерного оборудования и объектов придомового благоустройства при наличии, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

2.1.10. Проводить, в заранее согласованное с Собственниками время, проверки технического состояния общего имущества многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений и расположенных в них конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования, по необходимости.

2.1.11. Предупреждать Собственников о необходимости устранять нарушения, связанные с использованием Собственниками мест общего пользования не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов соседей и других Собственников или законных пользователей помещений. В случае повторных нарушений либо неисполнения требований о необходимости устранить нарушения потребовать соблюдения норм и правил в судебном порядке.

2.1.12. Формировать перечень работ и услуг по ремонту общего имущества в МКД, для поддержания и восстановления работоспособности конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования жилого дома, с участием Собственников или законных пользователей жилых и нежилых помещений МКД.

2.1.13. Осуществлять в соответствии с действующим законодательством РФ, приём и рассмотрение обращений, предложений, заявлений и жалоб Собственников или законных пользователей помещений, вести их учет и принимать соответствующие меры необходимые для устранения указанных в них недостатков (проблем) в установленные для этого сроки.

2.1.14. Контролировать и требовать исполнения своих договорных обязательств исполнителями - ресурсоснабжающими организациями - от имени, по поручению, за счет и в интересах Собственников или законных пользователей жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания Собственников (при необходимости), подрядными и прочими организациями, в том числе в части объемов, качества и сроков оказания услуг и выполнения работ.

2.1.15. Производить сверку начислений и оплаты за «Содержание и ремонт общего имущества в МКД» по начислению Собственников и иных законных пользователей помещений.

2.1.16. Планировать и осуществлять мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирном доме, в пределах наличия денежных средств на лицевых счетах МКД или утвержденных общим собранием Собственников на эти цели.

2.1.17. Взаимодействовать с Советом МКД и Председателем Совета МКД по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора, для осуществления деятельности, направленной на обеспечение сохранности надлежащего содержания и ремонта общего имущества в МКД, контроля над качеством работ и услуг, предоставляемых подрядными организациями.

2.1.18. Предоставлять Собственникам в течение 1-го квартала текущего года сводную информацию по отчёту о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД за предыдущий год, путём его размещения на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, для ознакомления, изучения, рассмотрения и обсуждения на общем собрании собственников.

## 2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Организовать проведение (выполнение) работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества, в соответствии с условиями настоящего договора и с действующим законодательством РФ, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения на общем собрании собственников, выполнить работы по ремонту общего имущества, самостоятельно в полном объеме или частично с привлечением третьих лиц - юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

2.2.2. Представлять интересы Собственников в органах государственной власти и органах местного самоуправления, контролирующих, надзорных и иных органах, в судах всех инстанций, арбитражных судах, во взаимоотношениях с исполнителями (ресурсоснабжающими организациями), обслуживающими и прочими организациями при защите прав и законных интересов Собственников по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора.

2.2.3. Самостоятельно заключать договоры с платёжным агентом (специализированной организацией) от имени и за счёт Собственников или законных пользователей помещений по начислению и сбору платежей за «Содержание и ремонт общего имущества».

2.2.4. Принимать участие в общих собраниях Собственников с внесением предложений по поставленным вопросам.

2.2.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению, а также требовать от Собственников или законных пользователей помещений, устранения самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого нежилого помещения (внутренних систем отопления в помещении) и/или мест общего пользования.

2.2.6. При необходимости Управляющей организации безвозмездно пользоваться общим имуществом многоквартирного дома для достижения целей настоящего договора, в том числе организовывать бытовые помещения для размещения рабочего персонала, складские и архивные помещения для размещения необходимых материалов и документации, при соблюдении необходимых мер безопасности.

2.2.7. Производить выезд с обследованием для установления или замены индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг за дополнительную плату, согласно утвержденной калькуляции Управляющей организации и выдачи технических условий на установку приборов учёта, на основании обращения (заявки) Собственников и иных законных пользователей помещений в многоквартирном доме.

2.2.8. Заключать от имени, по поручению Собственников договоры на передачу в пользование (аренды) общего имущества в МКД на условиях по своему усмотрению, с последующим направлением полученных денежных средств на содержание и ремонт общедомового имущества.

2.2.9. Приостанавливать или ограничивать подачу Собственникам и иным законным пользователям помещений коммунальных ресурсов в случаях:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на инженерных системах, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение, в том числе при возникновении стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

- проведения необходимого ремонта и работ по обслуживанию инженерных систем и иных подобных случаях.

2.2.10. Планировать и выполнять работы по ремонту общего имущества в МКД в пределах собранных (имеющихся) денежных средств с Собственников и иных законных пользователей помещений, корректировать план выполнения работ и самостоятельно определять приоритеты расходования денежных средств на ремонт общего имущества в МКД в пределах годовой сметы расходов, в соответствии с размером платы, утвержденной решением общего собрания Собственников.

Выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию общего имущества в МКД, в соответствии с минимальным перечнем и стоимостью работ и услуг по надлежащему содержанию общего имущества в МКД, утвержденным решением общего собрания Собственников, при наличии денежных средств на лицевом счете данного МКД.

2.2.11. Не выполнять работы, не предусмотренные в перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД без соответствующего решения общего собрания Собственников.

2.2.12. Выдавать Собственникам и иным законным пользователям помещений предписания о необходимости устранять нарушения, связанные с использованием жилых помещений или общего имущества в МКД с нарушением норм действующего законодательства РФ, либо с ущемлением прав и интересов других Собственников. В случае

повторных нарушений либо неисполнения требований о необходимости устранить нарушения потребовать соблюдения норм и правил в судебном порядке.

2.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

2.2.14. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников или с их законных пользователей помещений, как в судебном, так и в досудебном порядке, заключать с ними соглашения о предоставлении рассрочки по погашению задолженности.

2.2.15. Информировать Собственников об оказанных услугах и выполненных работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, с оформлением актов выполненных работ.

### 2.3. Собственники имеют право:

2.3.1. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления сводной информации по отчёту о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД за предыдущий год, путём его размещения на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, а также в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ (ПП РФ №731 от 23.09.2010);

2.3.2. Осуществлять взаимодействие с Управляющей организацией лично или через Председателя Совета МКД, который имеет право:

- осуществлять контроль за надлежащим выполнением работ и оказанием услуг, подписывать акты приёмки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- требовать сверку начислений и оплаты за оказанные услуги и выполненные работы;

2.3.3. Обращаться в Управляющую организацию за перерасчетом платежа за «Содержание и ремонт общего имущества», в связи с несоответствием перечню или составу выполненных работ (оказанных услуг) либо оказание услуг (выполнение работ) ненадлежащего качества.

2.3.4. Самостоятельно заменять обогревающие элементы и отключающие устройства в жилом помещении многоквартирного дома на элементы с аналогичными конструктивными и техническими параметрами, при письменном (бланк - заявление) уведомлении - согласовании с Управляющей организацией.

2.3.5. На внесение платы за коммунальные услуги (при их наличии) непосредственно ресурсоснабжающим организациям - путем перечисления денежных средств на расчётный счёт ресурсоснабжающей организации, через платёжного агента Управляющей организации.

2.3.6. Получать качественные услуги, а также необходимую консультацию по вопросам, касающимся исполнения данного договора.

2.3.7. Обращаться в Управляющую организацию за оказанием платных услуг и выполнению ремонтных работ в принадлежащем ему помещении, в том числе по установке индивидуальных приборов учёта, не входящих в оплату за «Содержание и ремонт общего имущества».

2.3.8. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах его условий и предоставленных полномочий, а также устранения выявленных недостатков и осуществлять контроль за их выполнением, путём письменных обращений, запросов, направления своих предложений по поводу улучшения качества работ и услуг.

### 2.4. Собственники обязаны:

2.4.1. Своевременно и в полном объёме вносить плату за «Содержание и ремонт общего имущества» в сроки, размере и порядке определёнными условиями настоящего Договора;

2.4.2. Принимать решения на общем собрании собственников помещений, с учётом предложений Управляющей организации, путём оформления и подписания протокола, по выполнению дополнительных работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, не входящих в минимальный перечень обязательных работ и услуг, приведённых в приложении № 1 настоящего договора, а также их финансирования;

2.4.3. Принимать дополнительно, решения на общем собрании собственников помещений, с учётом предложений Управляющей организации, путём оформления и подписания протокола, по определению финансирования на выполнение работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, при недостаточном количестве денежных средств или полном их отсутствии на лицевом счёте МКД;

2.4.4. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к жилым помещениям, конструктивным элементам, инженерным системам и санитарно-техническому оборудованию, обеспечивать их сохранность.

При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу;

- бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, а также к объектам благоустройства и зеленым насаждениям - при их наличии;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

- выносить сухой мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места, где строительный и крупногабаритный мусор должен складироваться – отдельно и не сливать в него жидкие бытовые отходы;

- не производить переустройство межквартирных и межкомнатных перегородок, перепланировку помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без согласования с Управляющей организацией и получения соответствующего разрешения в установленном законодательством порядке;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел хозяйственной канализации мусора и отходов, засоряющих её;

- соблюдать правила и требования пожарной безопасности и подчиняться требованиям проверяющих органов;
- не допускать установку самодельных предохранительных электрических устройств, и использования электрических приборов, бытовых машин и иного оборудования, с мощностью превышающей максимально допустимые нагрузки внутридомовой системы электроснабжения.

В случае причинения ущерба общему имуществу в МКД, имуществу других Собственников или законных пользователей помещений, в результате аварийной ситуации за свой счёт возмещать такой ущерб:

- не допускать загромождение и загрязнение своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

- содержать собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах;

- производить за свой счет не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого жилого помещения, а так же ремонт санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в границах эксплуатационной ответственности Собственника;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

2.4.5. Нессти ответственность за помещения и инженерные коммуникации расположенные внутри квартиры. Границей ответственности Собственника или законных пользователей помещений за внутренние коммуникации является:

- по электрической энергии — вводные клеммы в индивидуальный счетчик электрической энергии, при отсутствии индивидуального прибора учета - до сжима в поэтажном распределительном щите;

- по холодной воде - (должны проходить по отводу трубопровода от транзитной линии (стояка) по начальной соединительной резьбе при входе такой трубы в жилье) т.е. - огечные вентиля в квартире;

- по отоплению - вентиля на подводках к стоякам центрального отопления, а при их отсутствии - плоскость гайки на приборе отопления со стороны подводки от стояка центрального отопления;

- по канализации - место подведения канализации внутри квартиры к общему стояку канализации, в т.ч. если подведение выполнено вне пределов жилого помещения.

2.4.6. Устранять за свой счет повреждения общего имущества, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического и иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине этого Собственника или законных пользователей помещений либо других лиц совместно с ним проживающих.

2.4.7. Немедленно сообщать в Управляющую организацию или аварийную службу, обо всех неисправностях, сбоях в работе инженерных систем и оборудования водопровода, канализации и отопления.

2.4.8. Предоставить доступ в жилое помещение представителям Управляющей организации и их подрядчикам, для устранения причин аварии, проведения осмотров общего имущества, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования. В случае аварийной ситуации, не предоставлен или не своевременное предоставлен доступ в жилое помещение, ответственность по возмещению ущерба причиненного Управляющей организацией, третьим лицам ложится на Собственника или законных пользователей жилых (нежилых) помещения в полном объеме.

2.4.9. Компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пеня), если причиной послужило бездействие и действия Собственников или законных пользователей помещений, не позволившее Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов. При этом собственники помещений в доме несут солидарную ответственность по условиям настоящего пункта.

2.4.10. При не использовании помещений в многоквартирном доме, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника, а также предоставлять доступ в не использованное помещение Собственника, в случае аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении, а также в связи с предоставлением обязательных работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме при его наличии, т.е. технический осмотр внутридомового газового оборудования (ВДГО, ВВГ), технический осмотр систем дымовых и вентиляционных каналов (ДВК) и др. При непредставлении такой информации или непредставлении доступа в неиспользованное помещение, ответственность и возмещение причиненного ущерба гражданам - соседям, и (или) юридическим лицам и их имуществу возлагается на Собственника данного неиспользованного помещения.

2.4.11. Уведомлять Управляющую организацию или специализированную организацию, осуществляющую начисление и сбор платежей и нести ответственность за действия лиц, вселённых в помещение Собственником, и об изменении количества постоянно проживающих в квартире с предоставлением подтверждающих документов, а так же об изменении степени благоустройства. При емене Собственника произвести переоформление лицевого счета в течение месяца;

2.4.12. Не создавать препятствий для подъезда к дому специального транспорта: скорой помощи, органов правопорядка, пожарных и аварийных машин, машин, осуществляющих вывоз мусора и т.д.

2.4.13. Инициировать проведение общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома и уведомлять Управляющую организацию о дате и времени проведения общего собрания с указанием повестки дня и предоставлять информацию и материалы, необходимые для принятия решений по вопросам повестки дня, отнесенных к компетенции общего собрания Собственников, согласно ст. 44 ЖК РФ, и условий настоящего договора.

2.4.14. Ежегодно принимать решения на общем собрании Собственников об утверждении перечня услуг, работ и размера платы, обеспечивающих надлежащее содержание и ремонт общего имущества в МКД, с учётом предложений Управляющих организаций.

2.4.15. Не позднее, чем за 30 календарных дней до наступления предстоящего календарного года, с учётом предложений Управляющей организации, Собственники обязаны принять решение на общем собрании об

утверждении перечня услуг, работ и размера платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на последующий год.

2.4.16. Выполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

## 2.5. О годовом отчете Управляющей организации.

2.5.1. Управляющая организация в течение 1-го квартала текущего года готовит для Собственников помещений в многоквартирном доме сводную информацию по отчёту о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД за предыдущий год, далее (годовой отчет), в рамках раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденном ПИ РФ № 731 от 23.09.2010 года.

До конца 1 квартала текущего года, Управляющая организация обязана разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, сводную информацию по отчёту о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД за предыдущий год, а также информацию о месте, где собственники могут ознакомиться с годовым отчетом – в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

2.5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме в течение 1 –го месяца 2 – го квартала года, следующего за отчетным, обязаны изучить, рассмотреть, на общем собрании обсудить данный годовой отчет.

2.5.3. В случае не согласия со сводной информацией по отчёту о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД за предыдущий год, для подтверждения и уточнения, Собственники имеют право обратиться в управляющую организацию письменно (или направить запрос в управляющую организацию в электронном виде) или обратиться непосредственно в офисе управляющей организации, где могут ознакомиться со всей соответствующей документацией.

2.5.4. В случае если вопросов по сводной информации по отчёту о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД за предыдущий год у Собственников не возникает, то учитывая п.6 ст.162 ЖК РФ годовой отчет считается принятым и настоящий договор считается продлённым.

## 2.6. Проведение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.6.1. Управляющая организация имеет право принимать участие в общих собраниях Собственников помещений в многоквартирном доме, в форме очного или заочного голосования.

2.6.2. Собственники размещают информацию о созыве собрания за 10 (десять) дней до его проведения, с указанием повестки дня собрания, даты, места и времени его проведения, на досках объявлений в подъездах дома.

2.6.3. На общем собрании Собственников рассматриваются вопросы по выбору способа управления многоквартирным домом, утверждения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома, утверждение платы за дополнительные работы (услуги), по утверждению перечня работ (объема) по ремонту и другие вопросы, отнесенные к Жилищному законодательству, к компетенции общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.6.4. При проведении общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, его инициатор обязан известить Управляющую организацию за 10 (десять) дней до его начала, с предоставлением ей Уведомления о его проведении с повесткой дня

## **3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

3.1 Цена договора определяется стоимостью работ и услуг согласно приложения № 4 к настоящему договору, которая рассчитывается исходя из перечня работ и размера платы (тарифа), утверждённых на общем собрании Собственников или по утверждённым тарифам на содержание и ремонт общего имущества в МКД, рекомендованными органами местного самоуправления сельских и городских поселений и затем, определяется на общем собрании Собственников помещений многоквартирном доме с учетом предложений «Управляющей организации».

3.2. Расчетный период для оплаты за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается равным одному календарному месяцу.

3.3. Собственники и иные законные пользователи помещений вносят оплату за «Содержание и ремонт общего имущества» ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем через пункты приема платежей в адрес (на расчетный счёт) Управляющей организации, а за предоставленные коммунальные услуги (ресурсы) непосредственно в адрес поставщиков (ресурсоснабжающих организаций), по решению общего собрания, указанного в п.1.1. настоящего договора.

3.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД устанавливается исходя из стоимости соответствующих услуг и работ, для каждого Собственника помещений пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество.

3.5. В случае если собственники на общем собрании не утвердят размер платы, перечень работ и услуг в МКД на последующий год, то в соответствии с п.4 ст.158 ЖК РФ, Управляющая организация вынуждена применять размер платы (тариф) за Содержание и ремонт общего имущества в МКД, утвержденный органами местного самоуправления сельских и городских поселений, с ежегодной индексацией в соответствии с прогнозируемыми показателями инфляции, установленными федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий календарный год.

3.6. Размер платы за выполнение дополнительных работ по ремонту общего имущества в МКД устанавливается по соглашению сторон между Управляющей организацией и Собственниками дополнительно на основании решения общего собрания Собственников в МКД.

3.7. В услугу по управлению многоквартирным домом включаются:

- заключение (подписание) от имени, по поручению, за счет и в интересах Собственников жилых и нежилых помещений договоров:

- на предоставление услуг по начислению платежей за «Содержание и ремонт общего имущества»,

- по аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества в доме
- с подрядными и иными организациями, в целях получения Собственниками качественных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также иных видов договоров;
- ежемесячный контроль за качеством коммунальных ресурсов (холодное водоснабжение, газоснабжение, водоотведение, отопление) при необходимости, на основании решения общего собрания Собственников;
- хранение и ведение технической документации (внесение в имеющуюся техническую документацию изменений и дополнений в порядке, установленном действующим законодательством РФ) по многоквартирному дому;
- проведение плановых и внеплановых (по обращению – заявки Собственников, или иных ситуаций) технические осмотры общедомового имущества;
- формирование смет на выполнение ремонтных работ по содержанию общего имущества;
- ежемесячный контроль объема потребленных коммунальных ресурсов, согласно показаниям общедомового прибора учета и индивидуальных приборов учета при их наличии, от имени, по поручению, за счет и в интересах Собственников жилых и нежилых помещений МКД, на основании решения общего собрания Собственников;
- разработка и предложение Собственникам для принятия и утверждения на общем собрании Программы энергосбережения, Перечня мероприятий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов многоквартирным домом;
- подготовка сводной информации по отчету о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, за предыдущий год, далее (годовой отчет), в рамках раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденном ПП РФ № 731 от 23.09.2010 года;
- ежегодная подготовка перечня и стоимости работ, услуг для их последующего утверждения на общем собрании Собственников;
- решение вопросов пользования общим имуществом в МКД;
- представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением условий настоящего Договора;
- поручение исполнения обязательства по осуществлению начисления, сбора, расщепления, аккумуляции и перерасчет денежных средств граждан за «Содержание и ремонт общего имущества» специализированной организации;
- предоставление Собственникам предложений, о необходимости проведения дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и осуществление расчета расходов на их проведение, а также предоставление Собственникам предложений относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.
- взаимодействие с Советом МКД (старшим по дому).

3.8. Собственники не позднее чем за 30 календарных дней до наступления предстоящего календарного года, обязаны принять решение (индивидуально) об определении размера платы и перечня за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, но не ниже размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленного в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями законодательства, для Собственников, не принявших решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

3.9. Собственники 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.

3.10. Управляющая организация размещает информацию

- об изменении размера платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, о стоимости дополнительных услуг и работ и по текущему ремонту при наличии, на официальных сайтах в сети Интернет, в соответствии с законодательством РФ.

3.11. Собственник несвоевременно и не полностью внесший плату за «Содержание и ремонт общего имущества» обязан уплатить Управляющей организации пени в соответствии с действующим законодательством.

3.12. Стороны устанавливают следующую очередность исполнения денежных обязательств, по видам очередности:

- а) пени, штрафы, неустойки – подлежат оплате в порядке первой очередности;
- б) компенсация убытков, ущерба, вреда, причиненного Управляющей организации – подлежат оплате в порядке второй очередности;
- в) расходы по взысканию задолженности – подлежат оплате в порядке третьей очередности;
- г) задолженность по оплате за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома – подлежат оплате в порядке четвертой очередности.
- д) по периодам погашения задолженности в первую очередь оплачивается более ранний период образования задолженности.

#### 4. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

4.1. Состав общего имущества определяется собственниками на общем собрании.

В его состав на день заключения сторонами настоящего договора входит общее имущество многоквартирного дома, согласно приложению №2, настоящего договора (прилагается).

4.2. Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения договора подтверждено актами весеннего - осеннего осмотра.

4.3. В случае изменения состава общего имущества, переданного по настоящему договору, Собственники обязаны в десятидневный срок, с момента изменения состава общего имущества, проинформировать Управляющую организацию и на общем собрании Собственников принять решение об изменении размера платы на содержание и текущий ремонт общего имущества.

## **5. МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ**

### **ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

5.1. Управляющая компания предоставляет виды работ и услуг, при наличии соответствующего имущества в соответствии с минимальным перечнем работ и услуг, указанных в приложении № 1 настоящего договора с периодичностью выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанных в приложении № 3 настоящего договора (прилагается).

5.2. Минимальный перечень работ и услуг, указанных в приложении № 1 настоящего договора, может быть изменен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

5.3. Текущий ремонт систем отопления, водоснабжения, водоотведения (канализации), строительные работы в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации в соответствии с минимальным перечнем, выполняются по заявкам, или в случае необходимости восстановления работоспособности инженерных систем и безопасности фундамента, стен, козырьков, кровли, поэтажных площадок, лестничных клеток в объеме оплаченных средств Собственниками, нанимателями и арендаторами.

5.4. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором услуг и работ, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала и окончания проведения работ (оказания услуг). Стоимость работ (услуг) оплачивается собственниками и иными законными пользователями помещений дополнительно.

## **6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ И РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

6.1. Дополнительно к минимальному перечню работ и услуг, определенному в приложении № 1 настоящего договора, в состав платы за жилищные услуги на основании решения общего собрания Собственников могут быть включены дополнительные виды работ и услуг.

6.2. Если возникает необходимость проведения дополнительных видов работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала и окончания проведения работ (оказания услуг). Стоимость работ (услуг) оплачивается собственниками дополнительно. Размер платежа для Собственника и иных законных пользователей помещений рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Стоимость (размер платы) за дополнительное оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД определяется на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений «Управляющей организации» индивидуально и устанавливается на срок не менее одного года. То есть, при формировании тарифных ставок, устанавливаемых на общем собрании собственников жилья, не используется принцип индивидуального ценообразования отдельно для каждого дома с учетом его реального состояния, технического оснащения, когда собственники смогут влиять на стоимость, выбирая или отказываясь от тех или иных услуг, изменяя их состав, периодичность и т.д. Выполнение заявок жителей на дополнительные виды работ и услуг, в случае принятия решения собственниками на общем собрании собственников многоквартирного дома, производится за отдельную плату.

Оплата в этом случае производится Собственниками и иными законными пользователями помещений в соответствии с утвержденным тарифом на дополнительные виды работ и услуг на общем собрании собственников многоквартирного дома.

В случае не поступления либо частичного поступления денежных средств по утвержденному тарифу на дополнительные виды работ и услуг, на общем собрании собственников многоквартирного дома, Управляющая организация вправе:

- отказаться от выполнения данного дополнительного объема работ;
- выполнить дополнительный объем работ (услуг) и в судебном порядке взыскать стоимость выполненных работ (оказанных услуг), которые были оплачены Собственниками (нанимателями) не в полном объеме, с начисления процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

6.3. Собственники, в случае принятия решения о проведении дополнительных видов работ и услуг в многоквартирном доме, на основании решения общего собрания Собственников оплату работ могут осуществлять в течение 1 (одного) года, ежемесячно равными суммами, с учетом ежегодной индексацией.

6.4. Собственники, не позднее, чем за 30 календарных дней до наступления предстоящего календарного года.

6.4. Собственники, не позднее, чем за 30 календарных дней до наступления предстоящего календарного года, обязаны принять решение об определении размера платы за дополнительные услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год.

## **7. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.**

7.1. В соответствии с решением общего собрания собственников многоквартирного дома, Управляющая организация может рассчитать и предоставить Собственникам для утверждения на очередном общем собрании:

- перечень видов дополнительных работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, не вошедших в минимальный перечень работ и услуг, указанных в приложении № 1 настоящего договора, по результатам обследования, для восстановления работоспособности конструктивных элементов и инженерных систем, оборудования;
- сроки выполнения дополнительных видов работ и услуг;



- объем дополнительных видов работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- предварительную сметную стоимость на дополнительные виды работ по текущему ремонту общего имущества;

7.2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны в течение 1 –го месяца, с момента получения документов, оговоренных в п. 7.1. настоящего договора, созвать и провести общее собрание Собственников, на котором либо утвердить, либо изменить или отклонить предложения Управляющей организации по перечню дополнительных видов ремонтных работ, объему ремонтных работ, сметной стоимости и размеру платы работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, с последующим предоставлением протокола собрания в Управляющую организацию.

## 8. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Контроль над оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников МКД осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491

8.2. Прием выполненных работ (оказанных услуг) в рамках исполнения условий настоящего договора осуществляется на основании акта выполненных работ, который подписывается с одной стороны Управляющей организацией, а с другой стороны одним из Собственников или Председателем (либо одним из членов) Совета дома.

## 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

### 9.1. Ответственность Управляющей организации:

9.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

9.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств и в пределах границ эксплуатационной ответственности с момента вступления настоящего договора в силу.

9.1.3. Управляющая организация несет ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством и условиями договора.

9.1.4. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника в размере и порядке, определенными законодательством РФ, возникшие вследствие неисполнения настоящего Договора, в случае доказанности ее вины.

9.1.5. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам и не возмещает причиненный ущерб общему имуществу в МКД, Собственникам и законным пользователям помещений, в случаях:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и иных законных пользователей помещений;

- за ущерб, причиненный общему имуществу в МКД, Собственникам и иным законным пользователям помещений, в связи с непредоставлением доступа в занимаемое помещение для проведения аварийно – восстановительных работ;

- если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу;

- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, а равно при невозможности последней предусмотреть или заблаговременно устранить причины, вызвавшие эти аварии;

- вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения, связанные с исполнением настоящего Договора;

- по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц с которыми заключены договора в рамках данного договора;

- использования собственниками общего имущества в МКД и помещений не по назначению и с нарушением действующего законодательства РФ;

- причинения ущерба имуществу собственников или третьих лиц вследствие исполнения Управляющей организацией решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, а также недостаточностью средств, на исполнение обязательных мероприятий установленных нормативно правовыми актами.

### 9.2. Ответственность Собственников:

9.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Собственники несут ответственность в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

9.2.2. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по принятию решений на общем собрании по вопросу выполнения работ по текущему и (или) капитальному ремонту, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации или причинение ущерба, Собственники несут материальную ответственность перед третьими лицами, имуществу которых причинен вред.

9.2.4. Ликвидация аварий, произошедших по вине Собственников и иных законных пользователей помещений, обеспечивается силами Управляющей организации, но за их счет, либо с согласия Управляющей организации – силами этих Собственников и иных законных пользователей помещений и за их счет.

9.2.5. Если Собственниками не принимаются решения на общем собрании или не оплачиваются необходимые регламентные работы, в том числе по текущему и капитальному ремонту (реконструкции) общего имущества в МКД, ответственность за состояние общего имущества в МКД и ухудшение его состояния ложится на самих Собственников.

9.2.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по настоящему договору должники обязаны оплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

9.2.7. В случае порчи общего имущества в МКД, Собственники несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

