

Договор управления № 19 мкд
Многоквартирным домом по адресу:
г. Ухта, пгт. Водный, ул. Ленина, дом № 8

г. Ухта, пгт. Водный

01 мая 2015 г.

Собственники жилых и нежилых помещений, именуемые все вместе *Собственники*, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Домсервис»** в лице генерального директора *Дик Веры Федоровны*, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем *Управляющая организация*, с другой стороны, именуемые совместно *Стороны*, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Термины и сокращения, используемые в целях
настоящего договора управления многоквартирным домом.**

1.1. *Дом, Многоквартирный дом* – объект, в отношении которого заключён настоящий договор управления многоквартирным домом.

1.2. *Минимальный перечень* – перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в *Многоквартирном доме*, состоящий из двух частей: *Перечня по содержанию* и *Перечня текущего ремонта*.

1.3. *Перечень по содержанию* – минимальный перечень услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества, имеющий характер неизменного в течение срока действия договора управления *Домом* перечня в установленных объёмах предоставляемых услуг и выполняемых работ. *Перечень по содержанию* формируется в соответствии с требованиями, установленными «Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждённого постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 (далее – ПП РФ №290).

1.4. *Перечень текущего ремонта* – минимальный перечень работ по текущему ремонту общего имущества, сформированный в соответствии с требованиями, установленными ПП РФ №290.

1.5. *Дополнительный перечень* – перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества сверх требований, установленных ПП РФ №290 и направленный на предоставление услуг и выполнение работ, связанных с повышением комфортности проживания в данном *Доме*, модернизацией и повышением эксплуатационных характеристик *Дома*.

Дополнительный перечень состоит из двух частей: «Перечня по содержанию сверх *Минимального перечня* услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества» и «Перечня текущего ремонта сверх *Минимального перечня* работ по текущему ремонту общего имущества».

1.6. *Потребители услуг* – **Собственники**, пользующиеся принадлежащими им помещениями и являющиеся стороной договора управления и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, арендаторы, все вместе пользующиеся услугами *Управляющей организации* по управлению, содержанию и ремонту общего имущества *Дома*.

1.7. *Плательщики* – физические и юридические лица – *Потребители услуг*, осуществляющие расчёты по оплате жилого помещения, в т.ч. лица, которым **Собственником** поручено осуществлять расчёты по оплате жилого помещения.

1.8. *Стандарты управления* – «Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утверждённые ПП РФ от 15.05.2013 № 416.

1.9. *Стандарт раскрытия информации* – «Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утверждённый ПП РФ от 23.09.2010 № 731.

1.10. *Правила содержания МКД* – «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», «Правила 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 и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утверждённые ПП РФ от 13.08.2006 № 491.

1.11. *Правила предоставления коммунальных услуг* – «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждённые ПП РФ от 06.05.2011 № 354.

1.12. *Расчётно-плановый период* – временной отрезок, длящийся не менее 12 месяцев, на который индексируется *Перечень по содержанию*, включая размер резерва средств на неотложные непредвиденные работы, а общим собранием **Собственников** утверждаются: *Минимальный перечень* в части *Перечня текущего ремонта* и *Дополнительный перечень*, а также определяется цена Договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

1.13. *Уполномоченное лицо* – Совет *Дома* либо, в отсутствие Совета *Дома*, избранный общим собранием **Собственников** уполномоченный представитель **Собственников**.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключён на основании решения общего собрания **Собственников** помещений о выборе ООО «УК Домсервис» в качестве *Управляющей организации* и об утверждении

условий настоящего Договора (протокол от 29.04.2015).

2.2. Настоящий Договор является многосторонним договором смешанного типа. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех **Собственников** в **Многоквартирном доме**.

2.3. Управление **Домом** по настоящему договору обеспечивается выполнением стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьёй 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), в соответствии со **Стандартами управления**.

2.4. Техническая и иная документация на **Многоквартирный дом** передается **Управляющей организации** предыдущей управляющей (обслуживающей) организацией, ТСЖ (ЖСК) в порядке и комплектности, установленной **Стандартом управления** (приложение № 5).

2.5. **Наймодатели** действуют по настоящему договору в интересах граждан – нанимателей и членов их семей. Отношения, связанные с надлежащим исполнением нанимателями, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества **Многоквартирного дома**, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами ЖК РФ, договорами социального найма и найма жилого помещения, **Правилами пользования жилыми помещениями**, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25, а также положениями настоящего Договора, которые доводятся до сведения нанимателей в порядке, установленном настоящим Договором.

2.6. При исполнении условий настоящего Договора **Стороны** руководствуются действующим законодательством РФ, РК и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления МОГО «Ухта».

2.7. Отдельные условия настоящего Договора, а именно:

- **Минимальный перечень**;
- **Дополнительный перечень**;
- стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества;
- **размер платы за жилое помещение** и тарифы за коммунальные услуги для **Потребителей услуг**;
- порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги;
- виды применяемых в расчетах платежных документов;
- Уполномоченные лица;

устанавливаются:

- на первый расчётно-плановый период действия настоящего Договора – приложением № 6 к настоящему Договору;

- на последующие расчётно-плановые периоды – путем пересмотра **Сторонами** Договора условий Договора.

2.8. Пересмотренные условия, указанные в п. 2.7 настоящего Договора, оформляются соглашением о таких условиях (приложение № 7), которое вступает в силу с даты, определенной данным соглашением. Подписание указанного соглашения со стороны **Собственников** каждым из них не требуется. Соглашение оформляется в двух экземплярах по одному для каждой из **Сторон**.

В целях настоящего Договора указанные в настоящем пункте соглашения именуются – Соглашения об изменении условий Договора.

2.9. Расходы по проведению общего собрания **Собственников** помещений **Многоквартирного дома** для решения вопросов в интересах конкретного **Собственника** несет инициатор данного собрания. Общие собрания, проводящиеся по общим вопросам управления **Домом**, финансируются за счет средств на управление **Домом**.

3. Предмет договора

3.1. По настоящему Договору:

3.1.1. **Управляющая организация** по заданию **Собственников** в течение установленного настоящим Договором срока за плату, указанную в настоящем Договоре, или установленную в соответствии с настоящим Договором, обязуется осуществлять выполнение работ и оказание услуг по управлению **Домом**, в том числе: надлежащее содержание и ремонт общего имущества в **Доме**, предоставление предусмотренных настоящим Договором коммунальных услуг **Собственникам** и пользователям помещений в этом **Доме**, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления **Многоквартирным домом**, деятельность.

3.1.2. **Собственник** обязуется вносить плату в порядке и сумме, установленной Договором и исполнять иные обязательства, предусмотренные Договором.

3.2. Состав и состояние общего имущества **Многоквартирного дома** по состоянию на дату проведения общего собрания, на котором **Собственниками** утверждены условия настоящего Договора, приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.3. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим договором управления.

4. Обязанности сторон

4.1. **Собственники** помещений – пользователи этих помещений обязаны:

4.1.1. Вносить **Управляющей организации** плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также за предоставляемые **Управляющей организацией** коммунальные услуги в порядке, предусмотренном

настоящим договором и в соответствии с решениями собраний собственников, а так же в предусмотренных законодательством случаях взносы на капитальный ремонт.

4.1.2. Сообщить *Управляющей организации* и/или Уполномоченному лицу свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещения *Собственника* в случае временного отсутствия *Собственника*.

4.1.3. Обеспечить доступ в занимаемые помещения специалистов организаций, имеющих право проведения плановых работ на инженерных системах, осмотра оборудования, приборов учета, а также контроля их эксплуатации в согласованные с *Собственником* сроки, а при осмотре общего имущества – в сроки, указанные в сообщении *Управляющей организации*, размещенном на доске объявлений в подъездах *Дома*.

Для ликвидации аварий доступ в помещение обеспечивается в любое время.

4.1.4. Допускать представителя *Управляющей организации*, ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных *Собственником* сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время.

4.1.5. Поддерживать принадлежащие *Собственнику* (а также занимаемые по договору найма или аренды) помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в *Доме*, соблюдать правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в *Многоквартирном доме* и придомовой территории, требования противопожарной безопасности, бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Не использовать придомовые территории (палисадники и озеленённые территории), тротуары под автостоянки и остановки автотранспорта. Не загрождать проезд для экстренных, аварийных служб, спецтехники.

Нести ответственность за соблюдение перечисленных правил лицами, проживающими в принадлежащих *Собственнику* помещениях, в соответствии с законодательством.

4.1.6. Соблюдать следующие требования:

а) не производить работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу, без согласования этих работ с *Управляющей организацией*, а в установленных случаях – без решения общего собрания *Собственников* помещений *Дома*;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставляемых коммунальных ресурсов;

в) не использовать теплоноситель системы отопления не по прямому назначению;

г) не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества в *Многоквартирном доме*;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также эвакуационные пути и помещения общего пользования, придомовую территорию своим имуществом, строительными материалами и/или отходами;

ж) не отчуждать, не выделять в личное или третьих лиц пользование общее имущество без соответствующего решения общего собрания *Собственников*.

з) не размещать транспорт вне зоны стоянок и на расстоянии менее 10 метров от фасада многоквартирного дома;

4.1.7. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения только при наличии необходимой разрешительной документации в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.1.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, а также элементов общего имущества, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан или их имуществу, немедленно принять доступные меры к устранению этих неисправностей и повреждений и сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу *Управляющей организации*.

4.1.9. Уведомлять *Управляющую организацию* в 5-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, для перерасчета платы за предоставляемые *Управляющей организацией* коммунальные услуги, о сдаче помещения в аренду. В случае несвоевременного уведомления и выявления *Управляющей организацией* факта изменения количества проживающих, *Управляющая организация* вправе предъявить к оплате коммунальные услуги или передать сведения ресурсоснабжающим организациям для проведения расчетов по фактическому количеству проживающих, зафиксированному соответствующим актом.

4.1.10. Выбрать на общем собрании *Собственников* помещений Совет *Многоквартирного дома* для:

- обеспечения выполнения решений общих собраний *Собственников*;

- контроля выполнения *Управляющей организацией* обязанностей по настоящему Договору;

- осуществления приемки услуг и работ от *Управляющей организации*;

- подготовки для *Собственников* и *Управляющей организации* предложений по вопросам управления

Домом;

- осуществления иных прав и обязанностей в пределах своей компетенции.

4.1.11. Список лиц, избранных в состав Совета *Дома* и информация об избранном председателе Совета *Дома*, с контактной информацией, доводятся до сведения *Собственников* и *Управляющей организации* в установленном общим собранием *Собственников* порядке в срок не позднее 10 дней со дня принятия такого решения.

4.1.12. Обеспечить личное участие или доверенного лица на общих собраниях *Собственников*.

4.1.13. До истечения срока действия ранее утверждённых перечней, утверждать *Перечень текущего ремонта* и *Дополнительный перечень*, их стоимость и/или перечень работ по капитальному ремонту общего имущества, а также размер его финансирования в соответствии с действующим законодательством.

Объемы услуг и работ, их периодичность и сроки исполнения должны соответствовать нормативным требованиям.

Для принятия решений на общее собрание *Собственников* помещений инициатором общего собрания выносятся согласованные Уполномоченным лицом проекты указанных перечней, подписанные уполномоченным представителем *Управляющей организации* и завизированные инициатором общего собрания.

4.1.14. При принятии *Собственником* решения о проведении работ по капитальному ремонту принадлежащих ему помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, получить в установленном порядке согласие *Собственников* на проведение работ, затрагивающих общее имущество *Собственников*, уведомить *Управляющую организацию* о проведении данных работ до начала их проведения.

4.1.15. *Собственники* нежилых помещений представляют *Управляющей организации* информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении такой информации, *Управляющая организация* вправе предъявить к оплате такому *Собственнику* стоимость коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленного *Правилами предоставления коммунальных услуг*

4.2. Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно принадлежащих им помещений, обязаны

4.2.1. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего Договора представлять нанимателям (арендаторам) информацию о выбранной *Управляющей организации*, о порядке уведомления о размерах платы за жилое помещение и тарифах на коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения иной информации об условиях обслуживания и предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, непосредственно в момент заключения соответствующего договора найма (аренды).

4.2.2. При принятии решений об установлении для нанимателей размеров платы за содержание и ремонт помещений меньше, чем размеры такой платы, установленные настоящим Договором, оплачивать *Управляющей организации* оставшуюся часть платы в соответствии с порядком, установленным отдельным соглашением или Договором, основанным на соответствующем нормативно-правовом акте ОМС.

4.2.3. До заключения договора социального найма (найма) с нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищных фондов, а также до заключения договора аренды нежилого помещения нести расходы на содержание и ремонт общего имущества *Дома* и коммунальные услуги, включая коммунальные расходы на общедомовые нужды.

4.2.4. При сдаче помещения по договору аренды производить оплату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, предоставляемые по Договору, в полном объеме самостоятельно, либо поручить функции *Плательщика* третьему лицу, в т.ч. арендатору.

4.2.5. Приглашать представителей *Управляющей организации* для участия в проведении обследований и проверок санитарного и технического состояния *Множкквартирного дома* и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений *Потребителей услуг* на качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предоставляемых коммунальных услуг, с оформлением соответствующих актов.

4.3. Управляющая организация обязана

4.3.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению *Множкквартирным домом* по настоящему Договору с даты, установленной в Приложении № 13 к настоящему Договору и осуществлять управление *Домом* в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

4.3.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание *Дома*.

Обеспечить *Потребителей услуг* информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания этой информации в платежных документах и/или размещения объявлений на информационных стендах *Множкквартирного дома*.

4.3.3. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, предъявлять плату за жилое помещение в первый расчётно-плановый период действия Договора – с учётом Приложения № 6 к настоящему Договору, в последующие периоды – с учётом Соглашений об

изменении условий Договора, оформленных по форме, установленной Приложением № 7.

4.3.4. Предоставлять на основании соответствующего решения **Собственников** коммунальные услуги **Потребителям услуг** в необходимых объемах, безопасные для жизни и здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в соответствии с перечнем, приведенном в Приложении № 6 или в Соглашении об изменении условий Договора. Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных ресурсов с энергосбытовыми организациями.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже установленных нормативных требований.

4.3.5. Устранять аварии, а также выполнять заявки **Потребителей услуг** в сроки, установленные законодательством и Приложением № 11, в порядке, установленном *Стандартами управления*.

4.3.6. Участвовать во всех проверках и обследованиях *Многokвартирного дома*, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг по настоящему Договору.

4.3.7. На основании обращения в диспетчерскую службу или письменного заявления **Потребителя услуг** с требованием направить уполномоченного представителя, направлять своего уполномоченного представителя для составления акта о невыполнении обязательств по настоящему Договору, нанесении ущерба общему имуществу Дома или помещению(-ям) и имуществу **Потребителя услуг**.

4.3.8. Своевременно предоставлять Уполномоченному лицу подписанные акты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном Приложением № 8 и разделом 11 настоящего Договора.

4.3.9. В случае невозможности выполнить работы или предоставить услуги, предусмотренные настоящим Договором, согласовать письменно с Уполномоченным лицом замену невыполненных работ другими. При не достижении такого согласования, уведомить **Потребителей услуг** о причинах невыполнения работ, неоказания услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в подъездах *Многokвартирного дома* и в месячный срок провести перерасчет платы за жилое помещение на сумму не выполненных работ, не оказанных услуг.

Если с Уполномоченным лицом согласован перенос сроков исполнения работ, довести до **Собственников** информацию о новых сроках их выполнения (оказания).

4.3.10. В течение срока действия указанных в Приложениях № 3.2 и № 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации *Дома*.

4.3.11. Зафиксировать и устранить все выявленные недостатки за свой счет в случае не оказания услуг и не выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в *Доме* или выполнения их с ненадлежащим качеством.

В случае требования (заявления) **Собственника**, при невыполнении (неоказании) работ и/или услуг надлежащего качества или обязательств **Управляющей организации** по Договору, зафиксировать факт невыполнения надлежаще составленным актом с участием заявителя или его уполномоченного представителя, Уполномоченного лица, согласовать письменно с Уполномоченным лицом замену невыполненных работ другими, или новые сроки выполнения работ (исправления недостатков), при не достижении такого согласования, произвести перерасчет соответствующей платы всем *Плательщикам*.

4.3.12. В период действия гарантийных сроков на результаты работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации: **Управляющей организацией**, **Потребителем услуг**, Уполномоченным лицом, надзорными органами. Недостаток и/или дефект считаются выявленным, если он зафиксирован актом, составленным в установленном порядке, либо, если **Управляющая организация** зарегистрировала письменную заявку или заявку через диспетчера на устранение данного недостатка или дефекта с его описанием.

4.3.13. Немедленно организовать проведение неотложных непредвиденных работ, которые **Управляющая организация** не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых вызвана наличием выявленных скрытых дефектов, не обнаруженных при плановых осмотрах общего имущества и создающих аварийную ситуацию, угрожающую жизни, здоровью граждан, а также угрожающую нанесением ущерба личному имуществу и общему имуществу **Собственников** помещений (далее – Угроза безопасности) выявленных Управляющей организацией, по предписаниям контролирующих и надзорных органов, в результате вандальных действий, неотложных работ по устранению последствий аварий.

О необходимости выполнения непредвиденных неотложных работ по их видам и объемам **Управляющая организация** в разумный срок уведомляет Уполномоченное лицо, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений.

4.3.14. В минимально возможный срок с момента обнаружения, который не может превышать срок исполнения работ, указанный в Приложении № 11 принимать меры по устранению аварий и их последствий на общем имуществе.

4.3.15. Реализовать принятые **Собственниками** помещений решения по пользованию частью общего имущества *Дома* третьими лицами в соответствии с предложениями **Собственников**, в соответствии с

собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц путем заключения от имени **Собственников** договора пользования частью общего имущества МКД.

4.3.16. На основании решения общего собрания **Собственников** от имени **Собственников**, в интересах **Собственников** и за счёт **Собственников** осуществлять юридические действия по заключению договоров, контролю исполнения и приёмке результатов услуг, работ и расчётам по договорам, если предусмотренные договорами услуги и работы не входят в состав утверждённых Перечней.

4.3.17. Договоры, указанные в п. 4.3.15 и 4.3.16 настоящего Договора, могут быть как многосторонними (между **Собственниками**, **Управляющей организацией** и пользователем общего имущества или исполнителем услуг и работ), так и двусторонними (между **Собственниками**, от имени которых договор заключает **Управляющая организация**, пользователем общего имущества или исполнителем услуг и работ). В последнем случае между **Собственниками** и **Управляющей организацией** заключается договор поручения на заключение договора с третьим лицом, или агентский договор, если **Собственники** поручают **Управляющей организации** не только заключить договор, но и осуществлять контроль исполнения договора, сдачу-приёмку результатов услуг и работ, ведение расчетов по договору и др. поручения.

Во всех указанных случаях договоры со стороны **Собственников** подписываются Уполномоченным лицом, либо конкретным лицом, уполномоченным общим собранием **Собственников**. Существенные условия агентского договора определяются настоящим Договором и общим собранием **Собственников**.

4.3.18. Средства, поступившие на счёт **Управляющей организации** от использования общего имущества **Собственников**, за вычетом налогов, направлять на снижение ежемесячной платы за жилое помещение, если иное не установлено решением общего собрания **Собственников** помещений *Дома*.

Вознаграждение **Управляющей организации** по агентскому договору осуществляется в размере и порядке, установленном общим собранием **Собственников**.

4.3.19. Отслеживать наличие несанкционированных **Собственниками** случаев использования общего имущества, как **Собственниками** (в коммерческих целях), так и третьими лицами и принимать меры по предотвращению, либо прекращению случаев несанкционированного пользования общим имуществом. Уведомлять об этих фактах Совет *Дома*.

4.3.20. Не допускать несанкционированного вмешательства **Собственниками** или третьими лицами в общее имущество (реконструкция, выделение в натуре части общего имущества для индивидуального использования и т.п.) принимать меры по предотвращению, либо прекращению указанных случаев несанкционированного **Собственниками** вмешательства в общее имущество, уведомлять об этих фактах Совет *Дома*.

4.3.21. Не позднее, чем за **60 дней** до окончания срока действия *Перечня текущего ремонта*, *Дополнительного перечня* и, соответственно, утверждённого общим собранием **Собственников** размера платы за жилое помещение, предоставлять для согласования Уполномоченному лицу следующие предложения:

- проект *Перечня текущего ремонта*;
- проект *Дополнительного перечня* (при необходимости);
- если фонд капремонта *Дома* формируется не на счёте регионального оператора – предложения по проведению капитального ремонта, в соответствии с региональной программой капремонта;
- при необходимости проведения капитального ремонта *Многоквартирного дома* в иные сроки, чем это установлено региональной программой, вносить предложения о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания **Собственников**;
- о вариантах использования общего имущества *Многоквартирного дома*;
- иные предложения, направленные на достижение целей по управлению *Домом*.

В предложении о проведении капремонта должны быть указаны: перечень работ по капремонту, смета расходов, сроки проведения и источники финансирования капремонта.

4.3.22. Организовать сбор и регистрацию предложений и замечаний по проектам перечней услуг и работ и их стоимости, проводить работу с Уполномоченным лицом по согласованию проектов документов перед их вынесением на утверждение общим собранием **Собственников** инициатором его проведения.

4.3.23. Разрабатывать с учетом предложений *Потребителей услуг*, Уполномоченного лица *Дополнительный перечень* на очередной расчётно-плановый период для их рассмотрения общим собранием **Собственников** помещений.

4.3.24. Регистрировать и рассматривать обращения, заявления, жалобы и предложения *Потребителей услуг*, Уполномоченного лица, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу и принятых мерах, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки:

- если заявитель запрашивает информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ, **Управляющая организация** обязана ответить не позднее **5 рабочих дней** со дня получения запроса.
- если объем запрашиваемой информации выше перечисленного, срок ответа на такой запрос не должен превышать **20 дней**.
- информация, подлежащая раскрытию в соответствии со *Стандартом раскрытия информации*, на основании запроса в электронном виде предоставляется на адрес электронной почты заявителя в течение **2**

рабочих дней со дня поступления запроса.

- предоставление информации по *Стандарту раскрытия информации* на основании письменного запроса осуществляется в **20-дневный срок** со дня его поступления посредством направления (в письменной форме) в адрес заявителя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично заявителю по месту нахождения *Управляющей организации*.

- если заявителем запрашивается сверка платы за предоставляемые *Управляющей организацией* коммунальные услуги, документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей и неустоек (штрафов, пеней), жалобы на качество предоставления коммунальных услуг, срок ответа о её удовлетворении, либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа на такой запрос не должен превышать **3 рабочих дней**.

4.3.25. Обеспечить доступ неограниченного круга лиц к информации в порядке и в объёме, установленном *Стандартом раскрытия информации*.

Предоставлять *Собственнику* или Уполномоченному лицу по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления *Многokвартирным домом*, содержания и текущего ремонта общего имущества в пределах настоящего Договора управления.

4.3.26. Вести техническую и иную, связанную с управлением *Домом*, документацию (базы данных), как полученную от управлявшей ранее организации (заказчика-застройщика, представителя *Собственников*), так и сформированную или восстановленную *Управляющей организацией*. Своевременно вносить в неё изменения, отражающие состояние дома и иных показателей управления, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также: состояние взаиморасчётов по настоящему Договору, информацию о *Собственниках* и нанимателях помещений в *Доме* и о лицах, использующих общее имущество *Дом* на основании договоров.

Поддерживать указанную документацию в составе, соответствующем п. 24, 26 *Правил содержания МКД*. Отсутствующая документация восстанавливается, а текущая формируется и ведётся *Управляющей организацией*.

Перечень технической документации на *Многokвартирный дом* и иных связанных с управлением *Домом* документов, которые переданы *Управляющей организации* для целей исполнения Договора, приведен в Приложении № 5 к Договору.

По требованию *Собственников* помещений, Уполномоченного лица знакомить их с содержанием указанных в настоящем пункте документов с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.

4.3.27. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением *Домом* документы, включая комплекты протоколов общих собраний с приложениями (бюллетени, доверенности, проекты предложенных к рассмотрению документов и т.д.), составленных по итогам проведения общих собраний *Собственников* как полученную при заключении настоящего Договора, так и дополнительно изготовленную документацию, сформированные базы данных, включая базы данных, содержащих персональные данные, за тридцать дней до прекращения действия Договора по любым основаниям – вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, либо ЖСК или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае непосредственного управления *Многokвартирным домом* – Уполномоченному лицу, при отсутствии Уполномоченного лица – одному из *Собственников*, указанному в решении общего собрания *Собственников* о выборе способа управления *Многokвартирным домом*, или, если такой *Собственник* не указан, то любому *Собственнику* помещения в *Доме*.

Документация передается по акту приёма-передачи в порядке, установленном *Стандартами управления*.

4.3.28. В день расторжения настоящего Договора управления оформить Акт сверки за весь период действия Договора, отражающий фактически выполненные объёмы и качество услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в *Многokвартирном доме*, предоставлению коммунальных услуг, их стоимости и сумме начисленных *Плательщикам платежей* для проведения взаимных расчетов между *Собственниками* и *Управляющей организацией* на день прекращения исполнения услуг и работ по Договору. Со стороны *Собственников* акт сверки подписывает Уполномоченное лицо, либо конкретное лицо, определённое решением общего собрания *Собственников*.

4.3.29. Перечислить сумму превышения платежей, фактически полученных *Управляющей организацией* *Плательщикам* в счет оплаты ими услуг, работ *Управляющей организации* на счёт вновь избранной управляющей организации или созданного в *Доме* ТСЖ (кооператива) в течение **10 рабочих дней** со дня прекращения исполнения услуг и работ по управлению *Домом*, либо исполнить требование вновь избранной управляющей организации или ТСЖ о таком перечислении в **10 дневный срок** со дня получения требования.

4.3.30. Возместить *Собственникам* убытки, причиненные личному или общему имуществу, вследствие бездействия, либо недобросовестного выполнения *Управляющей организацией* своих обязанностей по настоящему Договору.

4.3.31. Взаимодействовать с *Собственниками* по вопросам настоящего Договора через Уполномоченное лицо, что не лишает отдельных *Собственников* права на обращения в *Управляющую организацию*.

4.3.32. Выполнять, если иное не установлено общим собранием **Собственников**, работу по техническому обеспечению проведения общих собраний **Собственников** помещений, инициируемых **Собственниками** помещений по вопросам управления МКД, в порядке, установленном ЖК РФ и в объемах, предусмотренных *Стандартами управления*.

4.3.33. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о **Собственниках** и нанимателях помещений в *Многokвартирном доме*, а также о лицах, использующих общее имущество в *Многokвартирном доме* на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и/или на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.

4.3.34. Организовать и осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в *Многokвартирном доме*.

4.3.35. Обеспечить начисление и приём от *Потребителя услуг* или уполномоченного им в качестве плательщика лица платы за жилое помещение, коммунальные и иные работы, услуги.

4.3.36. Функции, связанные с получением от *Плательщиков* платежей за жилое помещение и за коммунальные услуги отражаются в Порядке определения размеров платы и осуществления расчетов по договору (Приложение № 6) и в Соглашениях об изменении условий Договора (Приложение № 7).

4.3.37. Информировать граждан, проживающих в *Доме*, путем размещения информации в платёжных документах и/или на досках объявлений *Многokвартирного дома*, а юридические лица путём направления почтового уведомления об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги, оказываемые в соответствии с настоящим договором, не позднее, чем за **14 дней** до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и за коммунальные услуги в ином размере.

4.3.38. В целях исполнения Договора осуществлять обработку персональных данных граждан – **Собственников** помещений и иных лиц, приобретающих помещения и/или пользующихся помещениями в *Многokвартирном доме*. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 12 к Договору и доводятся до сведения *Потребителей услуг* путем их уведомления в установленном Договором порядке.

4.3.39. Не распространять персональные данные, конфиденциальную информацию, касающуюся **Собственника**, (не передавать ее иным лицам) без письменного разрешения **Собственника** или наличия иного законного основания, кроме случаев, когда обработка персональных данных и конфиденциальной информации предусмотрена законодательством или необходима для исполнения настоящего Договора и при наличии письменного обязательства третьего лица не распространять такие данные и информацию.

4.3.40. Уведомить Уполномоченного лица о проведении работ на общем имуществе МКД, об участии в осуществлении контроля качества услуг и работ.

4.3.41. Возместить **Собственнику** ущерб (и/или уплатить неустойку) нанесённый неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору на основании обоснованной претензии, соглашения *Сторон* или решения суда.

4.3.42. Представлять **Собственникам** помещений в *Многokвартирном доме*, Уполномоченному лицу отчёт о выполнении Договора по форме согласно Приложению № 10, в 90-дневный срок после окончания расчётно-планового отчётного периода, если иной срок предоставления отчёта не установлен общим собранием **Собственников**.

4.3.43. Исполнять иные обязанности, исходящие из норм действующего законодательства и настоящего Договора.

5. Права сторон

5.1. **Собственники** имеют право:

5.1.1. Требовать надлежащего исполнения *Управляющей организацией* ее обязанностей по настоящему Договору, как установленных Договором, так и исходящих из норм законодательства.

5.1.2. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ предусмотренных Договором, в том числе устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором (Приложение № 11).

5.1.3. Участвовать в планировании работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в *Доме*, путём участия в формировании проектов перечней услуг и работ путём подачи письменных предложений *Управляющей организации*, согласования проектов Перечней Уполномоченным лицом и принятия решений на общем собрании при утверждении указанных Перечней и соответствующего им размера платы за жилое помещение.

5.1.4. Требовать изменения размера платы за жилое помещение и предоставляемые коммунальные услуги в соответствии с *Правилами содержания МКД* и *Правилами предоставления коммунальных услуг* в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в *Многokвартирном доме* не в полном объёме и/или ненадлежащего качества, при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.1.5. Требовать от *Управляющей организации* составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений при причинении имуществу **Собственников** или пользователей

помещений ущерба вследствие аварий на общем имуществе, залива жилого или нежилого помещения и по иным причинам.

5.1.6. Требовать в установленном порядке от *Управляющей организации* возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения *Управляющей организацией* своих обязанностей по настоящему Договору.

5.1.7. Требовать от *Управляющей организации* полного и аргументированного ответа по существу своего устного (через диспетчера *Управляющей организации* с регистрацией диспетчером обращения в журнале) или письменного обращения, а также устранения допущенных нарушений, в установленные сроки.

5.1.8. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, зафиксированных соответствующим актом, **Собственники**, Совет Дома вправе потребовать безвозмездного устранения недостатков в соответствии с действующим законодательством, при этом Совет дома по предложению *Управляющей организации* согласовывает сроки устранения недостатков.

Если требование не удовлетворено в течение 20 дней после наступления сроков устранения или недостаток является неустранимым, Совет *Дома* по своему выбору вправе потребовать:

- соответствующего уменьшения цены работы, услуги;
- безвозмездного повторного выполнения работы;
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами;
- отказа от исполнения Договора в части работ, услуг с выявленными недостатками и возмещения убытков, если обнаруженные недостатки являются существенными;
- полного возмещения убытков, причиненных *Собственникам* в связи с недостатками выполненной работы.

5.1.9. *Потребители услуг* 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 обстоятельства непреодолимой силы. Доказательство наличия указанных причин возлагается на *Управляющую организацию*.

5.1.10. Привлекать *Управляющую организацию* к выполнению работ, оказанию услуг, связанных с управлением *Многоквартирным домом*, но не составляющих предмет настоящего Договора, по отдельному договору, заключаемому с *Управляющей организацией* в указанных целях.

5.1.11. Требовать от *Управляющей организации* ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в установленные Договором сроки.

5.1.12. Осуществлять контроль исполнения условий настоящего Договора в соответствии с разделом II Договора.

5.1.13. Выбирать и наделять полномочиями по предмету настоящего Договора Уполномоченное лицо, которое представляет интересы *Собственников* и взаимодействует с *Управляющей организацией* от имени *Собственников*.

5.1.14. Обращаться в Государственную Жилищную Инспекцию в случае не принятия *Управляющей организацией* мер по фактам нарушения обязательных требований к порядку утверждения условий Договора и его заключения, содержания и ремонта общего имущества, а также в органы муниципального жилищного контроля в случае нарушения *Управляющей организацией* условий Договора.

5.1.15. *Собственники* помещений не вправе требовать от *Управляющей организации* предоставления сведений экономического характера, не предусмотренных *Стандартом раскрытия информации*, иными нормативно-правовыми актами РК и РФ.

5.1.16. Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Договоре, считается полученным *Управляющей организацией* с момента выставления субъекту персональных данных первого платежного документа для внесения платы по Договору, до момента получения *Управляющей организацией* письменного обращения потребителя субъекта персональных данных, выражающего несогласие на обработку его персональных данных *Управляющей организацией* на условиях настоящего Договора.

В случае получения указанного обращения *Управляющая организация* обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки.

5.2. Управляющая организация имеет право:

5.2.1. Требовать надлежащего исполнения *Собственниками* своих обязанностей по настоящему Договору, как установленных Договором, так и исходящих из норм законодательства.

5.2.2. Требовать от *Потребителей услуг* соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности *Потребителей услуг*.

5.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков *Управляющей организации*, понесенных ею по вине *Потребителей услуг*.

5.2.4. При нарушении *Плательщиками* сроков внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взноса на капремонт и за коммунальные услуги требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

5.2.5. Требовать от *Потребителя услуг* полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том

числе при невыполнении обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей *Управляющей организации*, работников аварийных служб для проведения осмотров, ремонта или устранения аварии на общем имуществе *Дома*.

5.2.6. Производить ограничение и/или приостановление подачи отдельных предоставляемых коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

5.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы, Уполномоченное лицо о несанкционированном переустройстве или перепланировке помещений, общего имущества, а также об их использовании не по назначению.

5.2.8. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая условия Договора.

5.2.9. Если *Управляющая организация* своевременно передала Уполномоченному лицу для согласования проекты *Перечня текущего ремонта* и *Дополнительного перечня* с подтверждающими документами в соответствии со *Стандартами управления*, а общее собрание *Собственников*, при наличии согласованных документов, в установленный срок не проводилось или не приняло решение об утверждении измененных *Перечня текущего ремонта* и *Дополнительного перечня* и определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то *Управляющая организация*, продолжает осуществлять услуги и работы в новом расчётно-плановом периоде в соответствии с *Минимальным перечнем*, состоящим только из *Перечня по содержанию, включая резерв средств на неотложные непредвиденные расходы* по цене, изменённой в порядке, установленном настоящим Договором.

5.2.10. Получать в установленном порядке у *Собственника* информацию, необходимую для организации и выполнения обязательств по Договору: о документах удостоверяющих право собственности/пользования; о количестве проживающих; о показаниях приборов учёта потребления коммунальных ресурсов; о состоянии элементов общего имущества, находящихся в пределах помещения *Собственника* и иную информацию, предусмотренную действующим законодательством.

5.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством РК и РФ.

6. Порядок формирования Перечней по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, формирования и использования резерва средств на неотложные непредвиденные расходы.

6.1. Общий объём выполняемых *Управляющей организацией* работ и оказываемых услуг по управлению *Многоквартирным домом*, содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень, Перечень работ и услуг) составляется из объёмов, установленных:

- *Минимальным перечнем*;
- *Дополнительным перечнем* (Приложение № 4).

Минимальный перечень, в свою очередь, состоит из:

- *Перечня по содержанию* (Приложение 3.1)
- *Перечня текущего ремонта* (Приложение 3.2)

Дополнительный перечень, в свою очередь, состоит из:

- *Перечня по содержанию сверх Минимального перечня услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества*;
- *Перечня текущего ремонта сверх Минимального перечня работ по текущему ремонту общего имущества*.

6.2. Перечни разрабатываются *Управляющей организацией*, исходя из требований «Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД», утверждённых постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290, иных Правил и технических регламентов.

Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в Перечни, с указанием источников покрытия таких потребностей являются обязательными при определении цены Перечней и должны быть переданы Уполномоченному лицу при согласовании Перечней.

Управляющая организация может предложить собственникам порядок оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту в виде рассрочки платежей и /или авансирования планируемых работ.

6.3. Часть I *Минимального перечня* – *Перечень по содержанию* утверждается общим собранием *Собственников* при заключении Договора и в части состава работ, услуг, периодичности, объёмов и качества их оказания, остаётся неизменным весь срок действия Договора.

Общее собрание *Собственников* вправе внести в него изменения в случае изменения законодательства, в связи с чем, условия Перечня по содержанию вступают в противоречие с законодательством, наличия судебных решений, по предписанию надзорных и контролирующих органов, для исключения ошибок, обнаруженных в процессе исполнения Перечня по содержанию либо для уточнения запланированной периодичности или объёмов услуг, работ.

6.4. Часть II *Минимального перечня* – *Перечень текущего ремонта*, а также *Дополнительный перечень* утверждаются общим собранием *Собственников* на каждый расчётно-плановый период.

6.5. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее – график выполнения работ, оказания услуг), включенных в указанные Перечни, гарантийные сроки на выполненные работы приведены в

данных Перечнях работ и услуг (приложения №3.1, №3.2 и №4).

6.6. На каждый расчётно-плановый период действия Договора, начиная со второго, *Управляющая организация* не позднее, чем за **60 дней** до окончания каждого расчётно-планового периода действия Договора, разрабатывает и вручает для согласования Уполномоченному лицу:

- проект *Перечня текущего ремонта* на новый расчётно-плановый период;
- проект *Дополнительного перечня* на новый расчётно-плановый период (при необходимости);
- предложения по проведению капитального ремонта, в соответствии с региональной программой капремонта в случаях, предусмотренных ЖК РФ;
- о вариантах использования общего имущества *Многоквартирного дома*;
- иные предложения, направленные на достижение целей по управлению *Домом*;
- обоснование стоимости предлагаемых работ, услуг.

- *Управляющая организация* может предложить на рассмотрение и утверждение общим собранием *Собственников* порядок оплаты стоимости работ по текущему ремонту: рассрочка платежей на несколько лет; авансирование работ, которые планируются выполнить в следующем расчётно-плановом периоде.

6.7. После согласования Уполномоченным лицом Перечни выносятся инициатором общего собрания на рассмотрение и утверждение общего собрания *Собственников* помещений.

6.8. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям *Управляющей организации* путем письменного согласования таких изменений с Уполномоченным лицом допускается в следующих случаях:

а) при установлении *Управляющей организацией* целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ;

б) при установлении *Управляющей организацией* возможности изменения графика выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг для целей полного или частичного исключения необходимости компенсации *Управляющей организации* стоимости выполненных ею непредвиденных работ в части превышения стоимости непредвиденных работ над размером резерва на выполнение таких работ.

в) при установлении *Управляющей организацией* целесообразности замены запланированных работ и услуг другими, в пределах стоимости работ и услуг по перечню.

6.9. При выполнении неотложных непредвиденных работ *Управляющая организация* может самостоятельно принимать решения по изменению графика выполнения работ, оказания услуг, включенного в Перечни работ, услуг, уведомив об этом Уполномоченное лицо.

Принятие решения *Управляющей организацией* о необходимости выполнения непредвиденных работ, не приводит к изменению Перечней работ, услуг.

6.10. В целях обеспечения финансирования выполнения непредвиденных работ, *Управляющая организация* формирует резерв на выполнение непредвиденных работ в размере, указанном в Приложении № 3.1 к Договору на первый расчётно-плановый период и в Соглашениях об изменении условий Договора в последующие расчётно-плановые периоды.

6.11. Резерв средств на непредвиденные расходы формируется *Управляющей организацией* за счет поступивших целевых средств *Плательщиков* в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Средства фактически сформированного резерва расходуются *Управляющей организацией* по целевому назначению – на оплату выполнения непредвиденных работ.

6.12. Неиспользованная сумма расчетного резерва на выполнение непредвиденных работ или дефицит этих средств, отражается *Управляющей организацией* ежегодно в представляемом ею отчете *Собственникам* помещений об исполнении Договора за каждый период его действия, и учитывается при расчете размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий расчётно-плановый период.

6.13. Неизрасходованные средства фактически сформированных резервов подлежат возврату *Плательщикам*, внесшим соответствующие средства *Управляющей организации*, в порядке, установленном *Собственниками* помещений, в случае прекращения действия Договора по любым основаниям.

7. Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества

7.1. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются нормами жилищного законодательства РФ.

8. Порядок расчетов

8.1. Порядок определения цены договора

8.1.1. Цена Договора управления определяется в размере стоимости работ, услуг по управлению *Многоквартирным домом*, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости коммунальных услуг (в случае их оказания), а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет Договора и которые предоставляет *Управляющая организация* по настоящему Договору.

В цену Договора не включаются:

а) стоимость услуг по агентским договорам;

б) взносы на капремонт и плата за капремонт элементов общего имущества в *Многоквартирном доме*, которые взимаются с *Собственников* для финансирования работ по капремонту во исполнение региональной программы капремонта и решений *Собственников*.

8.1.2. Стоимость работ и услуг по управлению *Многоквартирным домом*, содержанию и текущему ремонту общего имущества на очередной расчётно-плановый период складывается из стоимости *Минимального перечня (Перечень по содержанию и Перечень текущего ремонта)*, *Дополнительного перечня*, суммы дефицита средств *Управляющей организации* на выполнение непредвиденных работ за минусом средств, не освоенных при исполнении Договора за предыдущий расчётно-плановый период, на основании отчёта *Управляющей организации* об исполнении Договора. на основании отчёта *Управляющей организации* об исполнении Договора, подтверждённого актами сдачи-приёмки выполненных работ, оказанных услуг.

8.1.3. Стоимость выполнения работ и оказания услуг по *Минимальному перечню*, а также по *Дополнительному перечню* рассчитывается с применением сметных расчётов, расценок, цен, действующих в Управляющей организации на момент утверждения указанных перечней общим собранием *Собственников*.

8.1.4. Стоимость части I раздела *Минимального перечня – Перечень по содержанию* утверждается общим собранием *Собственников* на первый расчётно-плановый период,

по завершении первого расчётно-планового периода индексируется с применением прогнозного Индекса потребительских цен прогноза показателей инфляции и системы цен Министерства экономического развития РФ (по столбцу «год к году») на соответствующий год и Поправочного коэффициента: соотношение между фактическим уровнем инфляции потребительских цен по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Коми и прогнозируемым в прошедшем расчётно-плановом периоде.

Стоимости *Перечня текущего ремонта* и *Дополнительного перечня* утверждаются общим собранием *Собственников* на каждый расчётно-плановый период.

8.1.5. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению *Многоквартирным домом*, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией *Управляющей организации* не производится, за исключением случаев некачественного или неполного выполнения таких работ, услуг.

8.1.6. Источник вознаграждения по агентскому договору, порядок его оплаты устанавливаются общим собранием *Собственников*.

Размер вознаграждения составляет 10% от стоимости сопровождаемого по агентскому договору договора, если иное не установлено общим собранием *Собственников*.

8.1.7. Месячная стоимость работ, услуг по управлению *Многоквартирным домом*, содержанию и ремонту общего имущества, а также стоимость коммунальных услуг, формирующих цену Договора, может корректироваться в соответствии с порядком перерасчета такой стоимости, установленным действующим законодательством. (*Правила содержания МКД, Правила предоставления коммунальных услуг, Закон «О защите прав потребителей»* и иные) и настоящим Договором в части снижения платы и выплаты неустойки.

8.1.8. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества *Собственников* помещений в *Многоквартирном доме*, на первый расчётно-плановый период указана в Приложении № 6 к Договору, на последующие расчётно-плановые периоды – в Соглашениях об изменении условий Договора по форме Приложения №7.

8.1.9. Стоимость предоставляемых *Управляющей организацией* коммунальных услуг определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

8.1.10. *Управляющая организация* самостоятельно отслеживает издание решений Совета МОГО «Ухта» об установлении для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений и тарифов на коммунальные услуги и самостоятельно применяет их в расчётах с нанимателями.

8.1.11. *Управляющая организация* самостоятельно решает вопросы, связанные с получением бюджетных средств на компенсацию ей разницы, возникающей в связи с реализацией работ, услуг по Договору по стоимости, установленной Договором, и стоимостью, формируемой органом местного самоуправления для нанимателей муниципального жилищного фонда.

8.2. Порядок определения и изменения платы за жилое помещение и взносов (платы) на капитальный ремонт

8.2.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается общим собранием *Собственников* на каждый расчётно-плановый период действия Договора исходя из стоимости работ и услуг по управлению *Многоквартирным домом*, содержанию и текущему ремонту общего имущества и формируемого резерва средств на неотложные непредвиденные работы в расчете на 1 м² общей площади помещений в месяц.

8.2.2. Плата за жилое помещение для каждого *Плательщика* определяется исходя из среднемесячной плановой стоимости работ, услуг за соответствующий расчётно-плановый период пропорционально доле в праве собственности на общее имущество *Дома* и равна произведению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь находящегося в собственности (найме) помещения.

Плата за жилое помещение может быть уменьшена в связи с перерасчётом при оказании услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в *Многоквартирном доме*

ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также в связи с выплатой *Управляющей организацией* неустойки, предусмотренной действующим законодательством.

8.2.3. Резерв на выполнение непредвиденных работ рассчитывается *Управляющей организацией* на первый расчётно-плановый период исходя из среднестатистических затрат *Управляющей организации* на производство непредвиденных работ по многоквартирным домам аналогичной серии, величины износа и состояния *Дома* и согласовывается с Советом *Дома* при согласовании условий Договора перед утверждением его существенных условий общим собранием *Собственников* и утверждается общим собранием *Собственников*.

8.2.4. На последующие расчётно-плановые периоды сумма затрат на непредвиденные работы рассчитывается *Управляющей организацией* исходя из фактических расходов, наличия неизрасходованных резервных средств либо его дефицита, в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных работ и отражается в Соглашениях об изменении условий Договора.

Размер резерва средств на непредвиденные расходы на очередной расчётно-плановый период может определяться путём индексации размера резерва средств на предшествующий расчётно-плановый период с применением Индекса потребительских цен прогноза показателей инфляции и системы цен Министерства экономического развития РФ (по столбцу «год к году») на соответствующий год. Утверждение размера резерва средств на непредвиденные расходы общим собранием *Собственников* в этом случае не требуется.

8.2.5. Если в течение первого и каждого последующего расчётно-планового периода в пределах срока действия Договора отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных работ, или сумма расчетного резерва на непредвиденные работы за отчетный расчётно-плановый период отличается от стоимости фактических затрат выполненных непредвиденных работ, неиспользованная сумма такого расчетного резерва учитывается в сумме создаваемого расчетного резерва на непредвиденные работы на следующий расчётно-плановый период действия Договора.

8.2.6. Общая стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в *Доме*, расчёт суммы дефицита средств на непредвиденные работы, размер платы за жилое помещение, порядок внесения платы за жилое помещение и иные изменяемые в пределах срока действия Договора величины и условия устанавливаются в Приложении № 6 к настоящему Договору и в Соглашениях об изменении условий Договора по форме Приложения № 7.

8.2.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, перерасчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для *Плательщиков* осуществляется в порядке, установленном *Правилами содержания МКД* по инициативе *Управляющей организации* или на основании требования *Собственника* помещения, либо Уполномоченного лица.

8.2.8. В случае если *Управляющая организация* в установленный Договором срок не предоставила Уполномоченному лицу проектов *Перечня текущего ремонта* и/или *Дополнительного перечня*, либо Уполномоченное лицо не согласовало проекты указанных документов или общее собрание *Собственников* не утвердило их и, соответственно, не была утверждена стоимость *Перечня текущего ремонта* и/или *Дополнительного перечня* на очередной расчётно-плановый период, то *Управляющая организация* обязана:

- проиндексировать стоимость *Перечня по содержанию* (приложение №3.1) в установленном Договором размере и порядке;
- проиндексировать стоимость резерва средств на непредвиденные расходы в установленном Договором размере и порядке;
- просчитать размер дефицита средств на восполнение резерва средств на непредвиденные расходы на начало очередного расчётно-планового периода;
- рассчитать размер платы на очередной расчётно-плановый период действия Договора, исходя из проиндексированной суммы средств по *Перечню* по содержанию и размера дефицита средств на восполнение резерва средств на непредвиденные расходы;
- уведомить *Собственников* об изменении и начале применения нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в установленный Договором срок;
- с момента начала срока действия нового расчётно-планового периода предъявлять в платёжных документах плату за жилое помещение в новом размере.

В случае утверждения *Собственниками* *Перечня текущего ремонта* и/или *Дополнительного перечня*, то, плата за жилое помещение предъявляется, исходя из стоимости *Минимального перечня* (в случае утверждения только *Перечня текущего ремонта*) и суммы на восполнение резерва средств на непредвиденные расходы, либо, исходя из стоимости *Перечня по содержанию* и *Дополнительного перечня* (в случае утверждения только *Дополнительного перечня*) и суммы на восполнение резерва средств на непредвиденные расходы.

8.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

8.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя, с учётом степени благоустройства *Дома* и решения общего собрания *Собственников* о перечне предоставляемых *Управляющей организацией* коммунальных услуг, плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление / предоставление топлива для отопления помещения, электроснабжение, газоснабжение.

8.3.2. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги, с учетом перерасчетов (корректировки) и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном *Правилами предоставления коммунальных услуг*.

8.3.3. Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются для ресурсоснабжающих организаций Службой Республики Коми по тарифам.

8.3.4. Порядок определения ежемесячной платы за коммунальные услуги и порядок ее перерасчета или корректировки определяются *Правилами предоставления коммунальных услуг*.

8.3.5. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги по решению Службы РК по тарифам **Управляющая организация** проводит начисление платы по новым тарифам без принятия соответствующего решения общего собрания, уведомив *Собственников* за 14 дней до введения новых тарифов.

В течение месяца, в котором начали применяться новые тарифы, **Управляющая организация** рассылает Уполномоченному лицу и собственникам помещений – юридическим лицам оформленное Соглашение об изменении условий Договора с указанием оснований изменения тарифов на коммунальные услуги.

8.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений, платы за коммунальные услуги и взносов (платы) на капитальный ремонт

8.4.1. Начисление платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги производится **Управляющей организацией** или её уполномоченным агентом. Результат начисления выдётся *Плательщику* способом, указанным **Управляющей организацией** в Порядке определения размеров платы и осуществления расчетов по договору (Приложение № 6) или в Соглашениях об изменении условий Договора (Приложение №7) в виде платёжного документа, определённого в указанных приложениях к Договору, до 1 числа месяца следующего за расчётным месяцем.

8.4.2. Платежный документ должен содержать информацию и данные с учётом состава действующей типовой формы.

Сумма начисленных пеней указывается в отдельном платёжном документе.

8.4.3. Внесение платы за жилое помещение и платы за предоставляемые **Управляющей организацией** коммунальные услуги осуществляется *Плательщиками* на основании платёжных документов через пункты приёма платежей, указанные **Управляющей организацией** в Приложении № 6 к Договору и в Соглашениях об изменении условий Договора.

На основании решения общего собрания *Собственников* помещений в *Многоквартирном доме* плата за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в *Многоквартирном доме*) может вноситься ресурсоснабжающим организациям.

8.4.4. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается 10 календарных дней после доставки платёжного документа *Плательщику*.

8.4.5. Неиспользование помещений не является основанием невнесения *Плательщиками* платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе и на общедомовые нужды, а также взноса на капитальный ремонт *Дома*.

8.4.6. Выполнение неотложных непредвиденных работ и услуг, а также ликвидация аварийных ситуаций или последствий аварий осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (резерв средств на выполнение неотложных непредвиденных работ), а при их недостатке – за счёт собственных или заёмных средств. Указанные затраты возмещаются **Управляющей организации** виновной стороной, а при отсутствии таковой – восстановлением размера резерва средств на проведение неотложных непредвиденных работ в порядке, установленном настоящим Договором, либо по отдельному соглашению между *Сторонами* Договора.

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 соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

9.1.2. **Управляющая организация** несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу *Пользователя услуг*, в том числе – общему имуществу, в *Доме*, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством;

9.1.3. **Управляющая организация** не несет ответственность за техническое состояние общего имущества *Многоквартирного дома*, которое существовало до момента заключения Договора.

9.1.4. **Управляющая организация** не отвечает за ущерб, который возникает у *Собственников* в случае, если **Управляющая организация** официально предлагала *Собственникам* помещений проведение необходимых услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и предприняла все возможные меры, чтобы убедить *Собственников* в необходимости проведения предлагаемых работ, а *Собственники* помещений не приняли решений по их включению в Перечень услуг и работ и их оплате.

9.1.5. **Управляющая организация** не несет ответственности и не возмещает убытки за причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействия) *Собственников* и лиц, владеющих и пользующихся помещениями *Собственников*;
- использования *Пользователями услуг* общего имущества не по назначению или с нарушением действующего законодательства;
- аварий, произошедших не по вине *Управляющей организации* и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

9.1.6. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению *Многоквартирным домом*, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией *Управляющей организации* не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг или выполнения работ и услуг не в полном объеме.

9.2. Ответственность *Собственников*:

9.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, *Собственники* несут ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

9.2.2. В случае неисполнения *Собственником* обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта, ненадлежащего использования принадлежащих ему на правах собственности жилых и/или нежилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, нанесение ущерба третьим лицам, *Собственник* несет перед этими лицами ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий в порядке, установленном законодательством.

9.2.3. *Собственник*, не обеспечивший допуск в помещения должностных лиц *Управляющей организации* и/или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность, предусмотренную законодательством.

9.2.4. При выявлении *Управляющей организацией* факта проживания в жилом помещении *Собственника* лиц, не указанных в приложении №1 к настоящему Договору, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, *Плательщик* возмещает *Управляющей организации* причиненные ей убытки.

9.2.5. В случае несвоевременного и/или не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги *Плательщики* обязаны уплатить *Управляющей организации* пени в размере и порядке, установленном ч. 14 ст. 155 ЖК РФ.

В том же порядке и в том же размере *Собственники* помещений, несвоевременно и/или не полностью внесшие взносы на капремонт в ФКР, формируемый на специальном счете, открытым региональным оператором, обязаны уплатить пени для их зачисления на такой специальный счет.

9.3. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора.

9.3.1. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из *Сторон* Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- неполное исполнение Перечней услуг и работ, их исполнение с нарушением сроков, объемов и периодичности исполнения;
- нарушения качества услуг и работ по управлению *Многоквартирным домом*, содержанию и ремонту общего имущества *Многоквартирного дома* или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу *Собственника* и/или проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу *Многоквартирного дома*. В данном случае основанием для уменьшения размера платы *Собственником* за содержание и текущий ремонт общего имущества *Многоквартирного дома* в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия *Собственника*.

В случае письменного признания *Управляющей организацией* или *Собственником* своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при причинении вреда имуществу, *Стороны* подписывают дефектную ведомость.

9.3.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей *Управляющей организации*, *Собственника*, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением(-ями) в этом *Доме*, представителей подрядных организаций, свидетелей (например, соседей) и других лиц. Если в течение трех часов в дневное рабочее время с момента сообщения *Собственника* или пользователя помещением(-ями) о нарушении представитель *Управляющей организации* не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

9.3.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения (условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу *Собственника* и/или пользователя(-лей) помещением(-ями) в этом *Доме*), его причины и последствия, описание (при наличии возможности, их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии.

Акт проверки составляется не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку *Потребителю услуг* – инициатору составления акта.

Подготовка бланков акта осуществляется *Управляющей организацией*. При отсутствии бланков акт

составляется в произвольной форме.

10. Порядок разрешения споров

10.1. 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.

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

11. Порядок осуществления контроля

11.1. Список Уполномоченных лиц, с информацией об их контактных телефонах, адресах и срок действия их полномочий указываются в Приложении № 6 к настоящему Договору и в Соглашениях об изменении условий Договора. Все изменения по указанной информации доводятся до сведения *Управляющей организации* инициатором общего собрания *Собственников* помещений направлением протокола общего собрания *Собственников* в срок не позднее 10 дней со дня принятия такого решения.

11.2. Контроль исполнения *Управляющей организацией* настоящего Договора осуществляется *Собственниками* помещений, Советом *Дома* и/или уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями, а также органами государственного надзора и муниципального контроля в пределах их компетенции.

11.3. Контроль осуществляется путем получения от *Управляющей организации* запрашиваемой информации:

- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;

- о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, о времени работы бухгалтерии *Управляющей организации*, часах приема *Потребителей услуг* руководителями и специалистами *Управляющей организации*;

- в соответствии со *Стандартом раскрытия информации*;

- о состоянии лицевого счёта *Дома* по видам платежей на дату поступления запроса;

- о состоянии взаиморасчётов с исполнителями работ и услуг и поставщиками коммунальных ресурсов по предоставляемым *Управляющей организацией* коммунальным услугам по *Дому* на дату поступления запроса;

- о правильности расчётов по оплате за жилое помещение, коммунальные услуги, представляемые *Управляющей компанией* и взносов на капремонт.

11.4. Контроль осуществляется путем участия Уполномоченных лиц:

- в осмотрах общего имущества, в том числе, участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- в измерениях, испытаниях, проверках *Управляющей организацией* элементов общего имущества;

- в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- в приемке всех видов работ, услуг, с оформлением акта сдачи-приёмки работ, услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

11.5. Контроль осуществляется путем:

- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;

- ознакомления с содержанием технической документации на *Дом*, в т.ч. журналов технического обслуживания и санитарного содержания общего имущества, актов приёмки работ от подрядчиков, протоколов общих собраний *Собственников* и др.;

- осуществления проверок надлежащего ведения и актуализации технической документации, связанной с управлением *Домом*;

- ознакомления с заключёнными *Управляющей организацией* от имени *Собственников* договоров об использовании общего имущества в *Доме* и целевом использовании полученных средств.

- получения от *Управляющей организации* отчёта о выполнении обязательств по настоящему Договору;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий и/или не выполнения обязательств по Договору;

- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор и/или муниципальный контроль по использованию и сохранности жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества *Дома* установленным требованиям (ГЖИ, Госпотребнадзор, Роспотребнадзор и другие).

11.6. Подтверждением того, что *Управляющая организация* выполнила работы и оказала услуги, является акт сдачи-приёмки выполненных работ, оказанных услуг за отчетный период, подписанный *Управляющей организацией* и Уполномоченным лицом.

11.7. Сдача-приёмка выполненных работ, оказанных услуг осуществляется *Управляющей организацией* и Уполномоченным лицом в порядке, установленном в Приложении № 8 к настоящему

Договору, подписанием Акта по форме, установленной в Приложении № 9. По требованию Уполномоченного лица **Управляющая организация** обязана предоставить отчет о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям *Потребителей услуг* за отчетный период.

11.8. **Управляющая организация** в срок не позднее 3-х месяцев со дня истечения расчётно-планового периода действия настоящего Договора, но не ранее, чем за один месяц до даты расторжения Договора и не позднее, даты расторжения Договора, направляет Уполномоченному лицу, размещает на досках объявлений в подъездах *Дома* к сведению **Собственников** помещений и на сайте **Управляющей организации** ежегодный письменный отчет о выполнении условий настоящего Договора (Приложение № 10), если иной срок предоставления ежегодного отчета не будет установлен общим собранием **Собственников**.

11.9. Отчет считается утвержденным, если в течение 30 дней после его предоставления **Собственникам** от Уполномоченного лица, **Собственников** помещений не поступили мотивированные письменные возражения.

11.10. В случае если от Уполномоченного лица, **Собственников** помещений в *Доме* по существу отчета поступили мотивированные письменные возражения о достоверности информации, приведённой в отчёте, о невыполнении или ненадлежащем выполнении **Управляющей организацией** условий Договора и требованиями об устранении недостатков выполненных работ (оказанных услуг), либо о перерасчете размера платы за содержание и ремонт помещения и (или) коммунальные услуги, **Управляющая организация**, при отсутствии у нее возражений по предъявляемым **Собственниками** требованиям:

а) устраняет недостатки выполненных работ (оказанных услуг) в сроки, указанные в письменных возражениях, либо согласованные с Уполномоченным лицом;

б) осуществляет перерасчет платы за указанные услуги и работы путем включения излишне уплаченных **Собственниками** (*Плательщиками*) сумм при оплате будущих расчетных периодов;

в) возмещает понесенные **Собственниками** расходы по устранению недостатков выполненных работ (оказанных услуг) своими силами или третьими лицами.

При мотивированном отклонении **Управляющей организацией** предъявляемых возражений и требований и невозможности прийти к взаимному согласию *Стороны* вправе обратиться в суд для разрешения спора.

11.11. Отчет должен быть представлен *Потребителю услуг Управляющей организацией* в сроки, установленные настоящим договором.

Потребитель услуг вправе изготовить за свой счет и своими силами копии представленных документов.

11.12. Контроль исполнения обязательств **Собственников** по настоящему Договору осуществляется **Управляющей организацией**, а также инспекторами государственного надзора и муниципального контроля.

12. Срок действия Договора и порядок подписания настоящего Договора

12.1. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключенным) со дня его подписания *Сторонами* и действует в течение 3 лет с даты, с которой **Управляющая организация** приступила к его исполнению.

12.2. Настоящий Договор в трёхдневный срок со дня оформления протокола общего собрания **Собственников** об утверждении условий настоящего Договора подписывается **Управляющей организацией** и направляется ею Уполномоченному лицу для подписания **Собственниками**.

Собственники подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре **Собственников** помещений (Приложение № 1 к настоящему Договору), что является подписанием Договора управления в целом.

Настоящий Договор считается подписанным со стороны **Собственников**, если его подписали **Собственники**, которым принадлежат в совокупности более 50% площадей помещений в данном *Многоквартирном доме*.

Момент подписания настоящего Договора **Собственниками** отслеживается **Управляющей организацией** совместно с Уполномоченным лицом.

12.3. **Управляющая организация** приступает к исполнению своих обязанностей по управлению *Многоквартирным домом* по настоящему Договору с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Договор был подписан.

К предоставлению коммунальных услуг **Управляющая организация** приступает со дня начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных **Управляющей организацией** с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления *Домом*.

12.4. В течение 5 рабочих дней после исполнения условия подписания настоящего Договора, установленного п. 12.2. настоящего Договора, **Управляющая организация** информирует **Собственников** о дате вступления настоящего Договора в силу и дате начала управления *Многоквартирным домом* в соответствии с условием, установленным п. 12.1. настоящего Договора, путём размещения соответствующей информации (Приложение №13) в подъездах *Многоквартирного дома*, а Уполномоченное лицо, *наймодателей* и **Собственников** нежилых помещений – путём направления им данного письменного уведомления.

О дате начала (или прекращения) предоставления **Управляющей организацией** предусмотренных настоящим Договором коммунальных услуг по их видам, **Управляющая организация** информирует

15. Прочие условия

15.1. 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.

15.2. Настоящий Договор составлен на _____ листах в количестве 2-х экземпляров по одному экземпляру для каждой из **Сторон**.

15.3. Все приложения к настоящему Договору, а также Соглашения об изменении условий Договора, оформленные в порядке, установленном настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью и действуют на период, указанный в них или период, установленный Договором.

15.4. К настоящему Договору прилагаются:

- Приложения № 1 - Реестр **Собственников**, подписавших Договор;
- Приложение № 2 - Состав и состояние общего имущества **Собственников** помещений в *Доме*;
- Приложение № 3.1 - *Минимальный перечень* услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества;
- Приложение № 3.2 - *Минимальный перечень* услуг и работ по текущему ремонту общего имущества;
- Приложение № 4 - *Дополнительный перечень*;
- Приложение № 5 - Перечень технической документации на *Многоквартирный дом* и иных документов, связанных с управлением *Многоквартирным домом*;
- Приложение № 6 - Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору;
- Приложение № 7 - Соглашение об изменении условий Договора;
- Приложение № 8 - Порядок приёмки работ;
- Приложение № 9 - Форма Акта сдачи-приёмки работ;
- Приложение № 10 - Форма отчёта **Управляющей организации** об исполнении условий Договора
- Приложение № 11 - Предельные сроки устранения недостатков;
- Приложение № 12 - Порядок обработка персональных данных;
- Приложение № 13 - Уведомление о заключении Договора.

16. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация:

ООО «Управляющая Компания Домсервис»
Юридический адрес: 169347, Республика Коми, г. Ухта, пгт. Ярега, ул. Октябрьская, д. 16
Почтовый адрес: 169336, Республика Коми, г. Ухта, пгт. Водный, ул. Торопова, д. 4 А Тел./факс: 79-97-32
ИНН/КПП 1102072542/110201001
ОГРН 1131102000578
Расчетный счет 40702810828190002176 в Ухтинском отделении
Коми отделения № 8617 ОАО «Сбербанк России»
К/с 30101810400000000640 БИК 048702640

Собственники:

Сведения о **Собственниках**, их подписи (либо подписи их полномочных представителей) представлены в приложении № 1 к настоящему Договору.

Генеральный директор _____ Дик В. Ф.

