

Договор управления № 22 мкд Многоквартирным домом по адресу: пгт. Водный, ул. Первомайская, дом № 2

г. Ухта, пгт. Водный

«01» сентября 2017 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 «25» августа 2017 г.).

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 организацией** 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, установленными 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.

При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае отсутствия возможности хранения строительного мусора до его вывоза в помещении, Управляющая организация вывозит строительный мусор с контейнерной площадки Многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в платежный документ, выставяемый Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

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 утвержденных 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 принятии 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.

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 *Многоквартирного 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 *Многokвартирным домом* по 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 *Многokвартирного 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 Соглашениях 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 № 10, 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. 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, не оказания услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в подъездах *Многokвартирного дома* и в месячный срок провести перерасчет платы за жилое помещение на сумму невыполненных работ, не оказанных услуг.

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

4.3.9. 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*.

4.3.10. 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.

4.3.11. 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.

4.3.12. 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.

4.3.13. 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.

4.3.14. 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**.

4.3.15. 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*.

4.3.16. 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*.

4.3.17. До окончания срока действия *Перечня по содержанию, 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 по содержанию*;
- проект *Перечня текущего ремонта*;
- проект *Дополнительного перечня* (при необходимости).

4.3.18. 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.

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

4.3.20. 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 сроки.

4.3.21. 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.

4.3.22. 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 *Дома* на основании договоров.

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.

4.3.23. Передать имеющуюся техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением *Домом* документы 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*.

4.3.24. В день расторжения настоящего Договора управления оформить Акт сверки за весь период действия Договора, отражающий фактически выполненные объемы 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**.

4.3.25. Перечислить сумму превышения фактически полученных **Управляющей**

организацией платежей на основании решения общего собрания, а при отсутствии такового - *Плательщикам*. В случае недостатка платежей фактически выполненных объемов услуг доначислить сумму такого дефицита *Плательщикам*.

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

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

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

4.3.29. 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).

4.3.30. 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 платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и за коммунальные услуги в ином размере.

4.3.31. 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.

4.3.32. Обеспечить участие Уполномоченного лица о проведении работ на общем имуществе МКД, об участии в осуществлении контроля качества услуг и работ.

4.3.33. 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.

4.3.34. Представлять *Собственникам* помещений в *Многokвартирном доме*, Уполномоченному лицу письменный отчёт о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации в объеме и в сроки, установленные действующим законодательством.

4.3.35. 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 № 10).

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. 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.

5.1.8. **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 обстоятельств непреодолимой силы. Доказательство наличия указанных причин возлагается на **Управляющую организацию**.

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

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

5.1.11. Осуществлять контроль исполнения условий настоящего Договора в соответствии с разделом 11 Договора.

5.1.12. 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.

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

5.2. 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. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, оплату сверхнормативных расходов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также на финансирование деятельности управляющей организации

5.2.10. 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.

5.2.11. 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.

5.2.12. 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.

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

6.4. 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).

6.5. На каждый расчётно-плановый период действия Договора, начиная со второго, *Управляющая организация* 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.

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

6.7. 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* целесообразности замены запланированных работ и услуг другими, в пределах стоимости работ и услуг по перечню.

6.8. 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.

6.9. 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.

6.10. 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.

6.11. 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.

6.12. 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.

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.

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. 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.

8.1.7. 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.

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

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.

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*.

8.2.4. 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.

8.2.5. 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.

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

8.3.4. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги *Управляющая организация* проводит начисление платы по новым тарифам без принятия соответствующего решения общего собрания.

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.

8.4.2. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного *Управляющей организацией*.

8.4.3. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются *Управляющей организацией*.

8.4.4. Внесение платы за жилое помещение и платы за предоставляемые *Управляющей организацией* коммунальные услуги осуществляется *Плательщиками* через пункты приёма платежей на основании платежных документов.

На основании решения общего собрания *Собственников* помещений в *Многоквартирном доме* плата за все или некоторые коммунальные услуги может вноситься ресурсоснабжающим организациям.

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

8.4.6. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед *Управляющей организацией* в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (касса) *Управляющей организации* вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

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.).

9.2. 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.

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. 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.

11.2. 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 организацией** и взносов на капремонт.

11.3. 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.

11.4. 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).

11.5. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

11.6. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;

- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – квартал.

11.7. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

11.8. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п. 11.5 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой, либо изготавливается расписка о получении.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки такого письма.

11.9. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 10 (десяти) дней с момента предоставления акта, указанного в п. 11.8 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

11.10. В случае, если в срок, указанный в п. 11.9 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

11.11. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п. 11.5, 11.8 и п. 11.9 настоящего Договора в указанном случае не применяются.

11.12. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

11.13. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п. 15 Правил 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

11.14. 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 1 года 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.

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. Экземпляры настоящего Договора управления хранятся в **Управляющей организации**. При требовании **Уполномоченного лица**, второй экземпляр передается данному **Уполномоченному лицу**.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для **Управляющей организации**, может быть изменен только путем проставления в Реестре **Собственников** помещений, приведенном в Приложении № 1 к Договору, подписей **Собственниками** помещений, подписывающими Договор после даты его заключения.

12.5. Любой из **Собственников** или пользователей помещений вправе получить копию или заверенную копию настоящего Договора за исключением Приложения №1.

12.6. В срок, установленный п. 12.1. настоящего Договора по инициативе **Наймодателя** и/или **Собственника нежилых помещений** между **Управляющей организацией** и каждым из **Наймодателей** и **Собственников** или **Арендатором нежилых помещений** оформляется двухсторонний договор на выполнение работ, оказание услуг во исполнение настоящего Договора управления.

12.7. После исполнения условий Договора, установленных п. 12.2 Договора и начала исполнения Договора **Управляющей организацией**, **Собственники**, не подписавшие Договор управления, но оплатившие **Управляющей организации** оказанные услуги, выполненные работы по выставленным им счетам в соответствии с Договором управления, считаются подписавшими Договор.

12.8. Условия настоящего Договора распространяются на **Собственников**, приобретающих права владения на помещения в **Многоквартирном доме** после вступления в силу настоящего Договора, с момента приобретения соответствующего права вне зависимости от срока исполнения условий подписания ими договоров, указанных в настоящем Договоре.

12.9. В случае если **Управляющая организация**, в нарушение требований п. 12.2 Договора, не подписала Договор в срок более 10 дней или **Собственники** не подписали Договор в срок более 30 дней со дня его получения Уполномоченным лицом, **Сторона**, не исполнившая указанные в данном пункте условия подписания Договора, считается уклонившейся от подписания Договора. Вторая **Сторона**, в этом случае, может отказаться от заключения настоящего Договора и имеет право взыскать с другой **Стороны** убытки, понесённые ею в связи с отказом первой **Стороны** подписать Договор.

13. Условия изменения и расторжения договора

13.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Соглашениями об изменении условий Договора, утвержденных общим собранием **Собственников** помещений.

13.2. Настоящий Договор может быть изменён по соглашению **Сторон**:

- на основании решений **Управляющей организации** и общего собрания **Собственников** помещений в **Многоквартирном доме**;

- в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для **Собственника** и/или **Управляющей организации** иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре, если это нарушает законные права или интересы **Сторон**.

13.3. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом законодательством, общим собранием **Собственников** принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 45 дней со дня получения **Управляющей организацией** уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием

ем **Собственников** лицо письменно уведомляет **Управляющую организацию** о принятом общим собранием **Собственников** решении о досрочном расторжении Договора.

13.4. Договор может быть расторгнут по инициативе **Управляющей организации** в следующих случаях:

- по соглашению сторон;
- по решению суда.

13.5. При принятии **Управляющей организацией** решения об инициировании расторжения Договора, **Управляющая организация** уведомляет об этом **Собственников** помещений не менее чем за 2 месяца до расторжения Договора путем изложения своего решения в платежных документах, направляемых **Собственникам** помещений. Договор считается расторгнутым, если **Собственники** помещений на общем собрании приняли решение о даче согласия на досрочное расторжение Договора по соглашению сторон.

13.6. При расторжении настоящего Договора по основаниям в нем предусмотренным, **Управляющая организация** производит совместно с Уполномоченным лицом сверку взаимных обязательств по настоящему Договору в порядке, установленном п. 4.3.24 и 4.3.25 настоящего Договора.

13.7. В случае прекращения у **Собственника** права собственности или иного вещного права на помещения в **Многоквартирном доме**, гражданско-правовые отношения по данному Договору в отношении указанного **Собственника** считаются расторгнутым после завершения взаимных расчетов, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в **Многоквартирном доме**.

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

13.9. Договор считается исполненным после выполнения **Сторонами** взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между **Управляющей организацией** и **Собственниками**.

14. Форс-мажор

14.1. **Управляющая организация**, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет за это ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

14.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев подряд, любая из **Сторон** вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из **Сторон** не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

14.3. **Сторона**, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую **Сторону** о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

14.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы **Управляющая организация** осуществляет указанные в Договоре управления **Многоквартирным домом** работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества **Собственников**, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет плательщикам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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:

Приложение № 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 - Форма Акта сдачи-приёмки работ;

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 ПАО «Сбербанк России»
К/с 30101810400000000640 БИК 048702640

Генеральный директор _____ Дик В. Ф.

Собственники:

Сведения о *Собственниках*, их
подписи (либо подписи их полно-
мочных представителей) представ-
лены в приложении № 1 к настоя-
щему Договору.