

Договор
управления Многоквартирным домом по адресу
пос. Ярега, ул. Мира, дом № 5

г. Ухта, пос. Ярега

«01» июня 2013 г.

Граждане – собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении № 1-а к настоящему Договору), **Собственники жилых помещений** или **владельцы жилых помещений** по иным законным основаниям, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм (согласно списку, приведенному в Приложении 1-б к настоящему Договору), а также **Собственники нежилых помещений** или **владельцы нежилых помещений** по иным законным основаниям (согласно списку, приведенному в Приложении 1-в к настоящему Договору), именуемые в дальнейшем **Собственники нежилых помещений**, и именуемые все вместе **Заказчики**, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис»** в лице генерального директора Куканова Юрия Леонидовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, именуемые совместно **Стороны**, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключён на основании решения общего собрания **Собственников помещений**, протокол от « 14 » мая 2013 г.

1.2. Условия настоящего Договора определены решением общего собрания **Собственников помещений** и устанавливаются одинаковыми для всех **Собственников помещений** в Многоквартирном доме.

Экземпляры настоящего Договора управления хранятся:

- один экземпляр Договора управления Многоквартирным домом – в **Управляющей организации**;
- один экземпляр Договора управления (без приложения № 1-б, 1-в) хранится у председателя Совета многоквартирного дома;
- по одному экземпляру Договора управления (без приложения № 1-а) - юридическому лицу (лицам), заключившим Договор управления домом.

1.3. Целью настоящего Договора является:

- обеспечение **Собственниками помещений** благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями **Владельцами нежилых помещений**;
- надлежащее содержание общего имущества **Собственников помещений** в Многоквартирном доме;
- обеспечение реализации принятых **Собственниками помещений** решений по использованию общего имущества в Многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим Договором.

1.4. Техническая и иная документация на Многоквартирный дом передается **Собственниками помещений Управляющей организации** (приложение № 5).

1.5. Отношения **Управляющей организации** с **Собственниками нежилых помещений** по настоящему Договору строятся следующим образом:

1.5.1. Если нежилое помещение находится во владении и пользовании одного и того же лица (в собственности или в хозяйственном ведении, или в оперативном управлении), то на такое лицо распространяются в полном объеме все положения настоящего Договора, устанавливающие обязанности и ответственность для **Собственников нежилых помещений**.

1.5.2. **Собственники нежилых помещений – Арендодатели** не несут обязанности и ответственность по настоящему Договору в части оплаты **Управляющей организации** работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг в случаях, если соответствующие обязательства по договорам аренды принадлежащих им нежилых помещений возложены на **Арендаторов**. В указанном случае **Управляющая организация** самостоятельно заключает с **Арендаторами** таких помещений договоры на предоставление им услуг, связанных с управлением Многоквартирным домом.

1.6. Отдельные условия настоящего Договора, а именно:

- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества;
 - стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества;
 - размеры платы для **Заказчиков** за содержание и ремонт общего имущества и за коммунальные услуги;
 - порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества и за коммунальные услуги;
 - виды применяемых в расчетах с гражданами платежных документов;
- устанавливаются:
- на первый год действия настоящего договора – приложением № 7 к настоящему Договору;
 - на второй и последующие годы – путем пересмотра условий, указанных в приложениях № 3, № 4 и № 7 к настоящему Договору, Общим собранием **Собственников помещений** и **Управляющей организацией**.

1.7. Пересмотренные условия, указанные в п. 1.6 настоящего Договора, оформляются утверждаемым Общим собранием **Собственников помещений** и **Управляющей организацией** Соглашением о таких условиях по форме, установленной приложением № 8 к настоящему Договору, которое вступает в силу с даты, определенной данным Соглашением. Подписание указанного Соглашения со стороны **Заказчиков** каждым из них не требуется. Указанное соглашение оформляется в двух экземплярах по одному экземпляру для каждой из **Сторон**.

Для каждого из **Заказчиков – Собственников нежилых помещений** или **владельцев нежилых помещений** по иным законным основаниям по их требованию, пересмотренные условия, указанные в п. 1.6 настоящего Договора, оформляются путем составления Соглашений, подписываемых **Управляющей организацией** и каждым указанным **Заказчиком**, отражающих изменение условий и объемов обязательств **Сторон** по настоящему Договору соответственно таких обязательств Заказчика, подписывающего соглашение.

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

1.8. Термины и словосочетания, используемые в настоящем Договоре, приведены в Приложении № 9 к настоящему Договору.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору **Управляющая организация** по заданию **Заказчиков** в течение установленного настоящим Договором срока за плату обязуется осуществлять выполнение работ и оказание услуг по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном жилом доме, расположенным по адресу: **пос. Ярега, ул. Мира дом № 5** (далее – Многоквартирный дом, Дом), обеспечивать предоставление предусмотренных настоящим Договором коммунальных услуг **Заказчикам** и **Пользователям помещений** в этом Доме.

2.2. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Договору, по состоянию на дату проведения Общего собрания **Собственниками помещений**, приведены в Приложении 2 к настоящему Договору.

3. Обязанности сторон

3.1. Заказчики обязуются:

3.1.1. Сообщать **Управляющей организации** свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям **Собственника помещений** в случае отсутствия **Собственника(-ов) помещений**.

3.1.2. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.1.3. Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри помещения.

3.1.4. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – **Пользователей помещений**.

3.1.5. Своевременно и полностью вносить **Управляющей организации** плату за содержание и ремонт помещения соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также за коммунальные услуги в случае их предоставления **Управляющей организацией**.

3.1.6. До вселения в принадлежащие **Гражданину – собственнику** жилые помещения, до заселения жилых помещений государственного или муниципального жилищных фондов и в случаях не использования **Собственниками нежилых помещений** этих помещений нести расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений в соответствии с заключенными договорами.

3.1.7. Обеспечить доступ в занимаемые помещения специалистов организаций, имеющих право проведения плановых работ на системах газоснабжения, водоснабжения, канализации и отопления для проведения работ, осмотра инженерного оборудования, приборов учета, а также контроля их эксплуатации в согласованные с **Собственником помещений** 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.

3.1.8. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу, без согласования этих работ с **Управляющей организацией**;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению;

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества **Собственников помещений** в Многоквартирном доме, загрязнению придомовой территории, а в случае, если это может привести к убыткам **Управляющей организации**, то и к порче жилых и нежилых помещений.

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в состав общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ и органами местного самоуправления.

3.1.9. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в

помещении, а также элементов общего имущества немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях *Управляющей организации*.

3.1.10. Заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на приобретение тех ресурсов, коммунальные услуги по которым не оказываются *Управляющей организацией*.

3.1.11. Информировать *Управляющую организацию* о новых членах семьи *Собственника*, а также временно проживающих в жилых помещениях граждан, в пятидневный срок с даты произошедших изменений.

3.2. *Собственники* жилых и нежилых помещений обязаны:

3.2.1. В целях обеспечения *нанимателей* и членов их семей, а также *арендаторов* услугами, предоставляемыми *Управляющей организацией* по настоящему договору, в течение 20 дней с даты заключения настоящего Договора, или Соглашений об изменении условий Договора известить *нанимателей* и *арендаторов* о выбранной *Управляющей организации*, о порядке предоставления им коммунальных услуг, о порядке уведомления *нанимателей* о размерах платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения *нанимателями* и *арендаторами* иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим Договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора *Наймодатель (Арендодатель)* обязан представлять *нанимателям (арендаторам)* указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения соответствующего договора.

3.2.2. Представить *Управляющей организации* сведения о гражданах-*нанимателях* жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об *арендаторах* по каждому нежилому помещению в срок не позднее 15 дней с даты подписания настоящего Договора, но не позднее 10 дней со дня вступления *Управляющей организации* в права управления Многоквартирным домом.

3.2.3. Информировать *Управляющую организацию* о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего Договора (новых членах семьи *нанимателя*), а также о смене *нанимателей* или *арендаторов* в срок не позднее 30 дней с даты произошедших изменений.

3.2.4. При принятии решений о передаче отдельных объектов общего имущества в пользование третьим лицам согласовать с *Управляющей организацией* порядок ее участия в решении вопросов пользования общим имуществом путем подписания с ней соответствующего соглашения в порядке, установленном Общим собранием собственников.

3.3. Заказчики - *Собственники жилых помещений* или *владельцы жилых помещений* по иным законным основаниям, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм обязуются:

3.3.1. При принятии решений об установлении для *нанимателей* размеров платы за содержание и ремонт помещений и за предусмотренные настоящим Договором, коммунальные услуги 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.

3.3.2. На период незаселения жилых помещений или непредоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать *Управляющей организации* услуги, работы по содержанию и ремонту Общего имущества и услуги отопления в соответствии с порядком, установленным отдельным соглашением или договором, основанным на соответствующем нормативно-правовом акте ОМС.

3.3.3. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и/или переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить *Управляющую организацию* о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь *Управляющую организацию* к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

3.3.4. Привлекать представителей *Управляющей организации* для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния Многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений *нанимателей* и членов их семей на качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.3.5. Для взыскания просроченной задолженности пользователей помещениями в Многоквартирном доме по оплате за услуги и работы, которые составляют предмет настоящего Договора, по запросу *Управляющей организации* предоставлять сведения о количестве и составе граждан-пользователей помещениями в период образования задолженности.

3.4. *Управляющая организация* обязана:

3.4.1. Приступить к исполнению настоящего договора с даты, указанной в п. 10.1. настоящего договора.

3.4.2. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства РФ.

3.4.3. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, в том числе согласно перечням, приведенным в Приложениях № 3, 4 к настоящему Договору, а также в Соглашениях об изменении условий Договора, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, а также определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в течение срока действия настоящего Договора.

3.4.4. Предоставлять предусмотренные настоящим Договором коммунальные услуги *пользователям жилых и нежилых помещений* в необходимых объемах, безопасные для жизни и здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в соответствии с перечнем, приведенном в приложении № 7 или в

Соглашении.

3.4.5. Информировать в письменной форме *пользователей помещений* об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества и за предусмотренные настоящим Договором коммунальные услуги не менее чем за 15 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт общего имущества помещений и за коммунальные услуги в ином размере, путем размещения информации на Досках объявлений, или/и иным способом.

3.4.6. Участвовать во всех проверках и обследованиях Многоквартирного дома, организуемых *Заказчиками*, а также организовывать работу по проведению проверок качества предоставления коммунальных услуг, составлять акты по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему Договору.

3.4.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы *Заказчиков* и *нанимателей*, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30-ти календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.4.8. Представлять отчеты и подписывать акты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном частью 8 настоящего Договора.

3.4.9. По требованию *Заказчиков*, *нанимателей* и *арендаторов* производить сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и предусмотренные настоящим Договором коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.4.10. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, согласовать письменно с председателем Совета многоквартирного дома замену невыполненных работ другими, а при не достижении такого согласия, уведомить *Заказчиков* о причинах невыполнения работ, не оказания услуг путем размещения необходимой информации на досках объявлений в каждом подъезде Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). В установленных действующим законодательством и настоящим Договором случаях – произвести перерасчет (изменение) платы за содержание и ремонт помещения в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

3.4.11. В течение действия указанных в приложении № 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 *Собственником*, *нанимателем* или иным *пользователем помещения(й)*. Недостаток и дефект считается выявленным, если он зафиксирован актом, составленным в установленном порядке.

3.4.12. Обеспечить *пользователей помещений* информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания этой информации на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах Многоквартирного дома, иных *Заказчиков* – путем направления письменного уведомления.

3.4.13. Уведомлять об условиях настоящего Договора лиц, имеющих намерение приобрести право владения помещением(-ями), после вступления в силу Договора управления, а также разъяснять указанным лицам отдельные условия Договора. Заключить данный Договор с новыми *Заказчиками*.

3.4.14. Вести техническую и иную, связанную с управлением домом, документацию в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 5 к настоящему Договору, своевременно вносить в неё изменения. При отсутствии технического паспорта на дом или иной техдокументации – изготовить её за счёт средств *Заказчиков*.

3.4.15. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы, за 30 дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, созданному ТСЖ, либо ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом *Собственниками помещений* в доме, - одному из *Собственников*, указанному в решении общего собрания *Собственников* о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой *собственник* не указан, любому *Собственнику помещения* в доме.

3.4.16. Документация передается по акту приёма-передачи в соответствии с типовой межведомственной формой № ОС-1а. Для проведения взаимных расчетов между *Заказчиками* и *Управляющей организацией* в случае расторжения Договора управления, *Сторонами* на день прекращения действия Договора оформляется Акт, отражающий фактически выполненные объемы и качество услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлению предусмотренных настоящим Договором коммунальных услуг.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным *пользователями помещений* Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных *пользователям* начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный Акт выверки *Заказчикам*.

3.4.17. Незамедлительно принимать меры по локализации и ликвидации аварий на общем имуществе Многоквартирного дома (с последующим перепредъявлением затрат виновной стороне), в сроки, которые не могут превышать сроки исполнения работ с момента обнаружения аварии, указанные в Приложении № 6 к настоящему Договору.

3.4.18. Обеспечить реализацию принятых *Собственниками помещений* решений по использованию общего

имущества *Собственников помещений* в Многоквартирном доме в соответствии с предложениями *Собственников помещений* в Многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом *Собственников помещений* в Многоквартирном доме от имени и в интересах *Собственников помещений*.

Доходы от сдачи в пользование общего имущества направлять на ремонт и обслуживание жилого дома и другие цели в соответствии с решением общего собрания *Собственников помещений* жилого дома

3.4.19. *Управляющая организация* организует сбор и регистрацию предложений и замечаний по проектам перечней услуг и работ и их расценкам. При необходимости, *Управляющая организация* организует встречи с *Собственниками помещений* для выработки компромиссных решений по составу и расценкам перечней работ и услуг. Для принятия решения на общем собрании *Собственников помещений* выносятся откорректированные по результатам обсуждений перечни работ и услуг. Объемы услуг и работ, их периодичность и сроки исполнения должны соответствовать нормативным требованиям.

3.4.20. Производить осмотры Многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений в нем, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и в установленные сроки.

3.4.21. По требованию собственника помещения либо уполномоченного им лица, председателя Совета многоквартирного дома *Управляющая организация*, предоставить техническую документацию и иную, связанную с управлением Домом документацию (протоколы общих собраний, бюллетени голосования, Договор управления со всеми приложениями к нему, акты выполненных работ, отчеты о выполнении условий договора и т.д.), выдать копии, либо по требованию собственников, заверенные копии указанных документов, связанных с управлением Домом.

4. Права сторон

4.1. Заказчики имеют право:

4.1.1. Требовать надлежащего исполнения *Управляющей организацией* ее обязанностей, установленных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

4.1.2. 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, требовать изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.3. При причинении имуществу *Заказчиков* или *пользователей* помещений ущерба вследствие протечек крыш, аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения и иных причин требовать от *Управляющей организации* составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

4.1.4. *Заказчики* и *наниматели* 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.

4.1.5. Требовать от *Управляющей организации* ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с частью 8 настоящего Договора.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Требовать надлежащего исполнения *Заказчиками* своих обязанностей, установленных настоящим Договором, и действующим законодательством РФ.

4.2.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине *Заказчиков* или *пользователей* помещений.

4.2.3. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

4.2.4. Давать предложения *Собственникам помещений*:

- о проведении работ по текущему и капитальному ремонту Многоквартирного дома;
- о перечне работ и услуг по содержанию Многоквартирного дома и размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме на очередной период по истечении не менее года со дня установления действующего размера платы за жилое помещение;

- о вариантах использования общего имущества Многоквартирного дома;

- иные предложения, направленные на достижение целей, определенных настоящим Договором.

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

4.2.6. В установленном порядке взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и/или неполной оплатой и/или нанесением ущерба общему имуществу Многоквартирного дома и/или *Управляющей организации*.

4.2.7. *Управляющая организация* вправе выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений (далее - Угроза), о чем *Управляющая организация* обязана предварительно проинформировать *Собственников помещений*. Уведомление *Собственников* осуществляется, путем вывешивания уведомления в каждом подъезде, а собственников -

юридических лиц – направлением уведомления почтовой связью, курьером.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

Вопрос восстановления затраченных на устранение Угрозы средств решается *Управляющей организацией* либо за счет виновника возникновения Угрозы. При невозможности выявления виновника, либо при недостатке средств для выполнения работ *Управляющая организация* решает вопрос восстановления затраченных средств с председателем Совета многоквартирного дома, вплоть до организации проведения общего собрания *Собственников помещений* с соответствующей повесткой дня.

5. Порядок расчетов

5.1. Порядок определения цены договора

5.1.1. Цена Договора управления определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости коммунальных услуг, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет Договора и которые предоставляет *Управляющая организация* по настоящему Договору.

5.1.2. Стоимость работ, услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется в соответствии с условиями, установленными п.п. 1.6 и 1.7. настоящего Договора, на период не менее 1 года, как суммарная стоимость услуг, работ, выполняемых ежемесячно в течение указанного периода, и может быть увеличена для *Собственников помещений* в течение периода выполнения таких работ, услуг только при принятии *Собственниками помещений* решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества.

5.1.3. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества *Собственников помещений* в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору, указана в приложении № 7 к настоящему Договору либо в Соглашении об изменении условий Договора.

5.1.4. Стоимость предоставляемых *Управляющей организацией* и предусмотренных настоящим Договором коммунальных услуг определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

5.1.5. Стоимость работ, услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг для граждан – *пользователей помещений* определяется из расчета соответствующих размеров платы исходя из цен и тарифов на услуги с учетом применяемых к ним скидок, связанных с мерами социальной защиты граждан, предусмотренных нормами действующего законодательства и правовых актов органов местного самоуправления.

5.1.6. Стоимость работ, услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, а также стоимость коммунальных услуг, формирующих цену Договора управления, может корректироваться в соответствии с порядком пересчета такой стоимости, установленным настоящим Договором и действующим законодательством.

5.1.7. Плату за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые *Собственниками* и *нанимателями* по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организациями, *Собственники* и *наниматели* вносят в установленном в заключенными между ними договорами порядке.

5.1.8. Если *Управляющая организация* выполнила требования п. 3.4.19 настоящего Договора, а Общее собрание *Собственников помещений* в Многоквартирном доме в указанный срок не проводилось или не приняло решение об утверждении измененных перечней услуг и работ по приложениям 3 и 4 и определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то *Управляющая организация*, начиная с первого месяца следующего отчетного периода, вправе начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения на основании действовавшего в предыдущем периоде перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, применяя базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции) по Республике Коми по данным федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации о социальном, экономическом, демографическом и экологическом положении страны, до тех пор, пока *Собственники помещений* не примут согласованного с *Управляющей организацией* решения об утверждении перечней и иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.1.9. *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, формирующейся в соответствии с порядком, определенном в п. 5.1.5 настоящего Договора.

5.1.10. Стоимость и порядок оплаты услуг или работ *Управляющей организации*, исходящих из условий, установленных п. 3.4.3 настоящего Договора определяются указанными в таком пункте Соглашениями.

5.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений, и ее размеры

5.2.1. Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого *Заказчика* пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности *Собственников* таких помещений на общее имущество.

5.2.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном п. 5.2.1 настоящего Договора, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

5.2.3. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления

предусмотренных настоящим Договором коммунальных услуг определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

Плата за услуги по управлению Многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.2.4. Размер платы за содержание и ремонт помещений, порядок её внесения, соответствующие ежемесячные платежи или цена обслуживания 1 м² жилого (нежилого) помещения (при необходимости её определения) устанавливается: в приложении № 7 к настоящему договору и в Соглашениях об изменении условий Договора.

5.3. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

5.3.1. Внесение платы за содержание и ремонт помещений и платы за предусмотренные настоящим Договором коммунальные услуги осуществляется *Заказчиками* и *нанимателями* (далее – *плательщиками*) соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим Договором, *Управляющей организации* на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих *плательщиков*.

5.3.2. *Наймодателям* и *Собственникам нежилых помещений* для оплаты ими услуг, работ *Управляющей организации* по настоящему Договору *Управляющая организация* представляет акт об оказанных услугах, выполненных работах в порядке, установленном частью 8 настоящего Договора.

5.3.3. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается: для граждан, *Наймодателей* и *Собственников нежилых помещений* – до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.3.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и предусмотренные настоящим Договором коммунальные услуги – вносится *плательщиками* на основании платежных документов (см. приложение № 7), представленных *Управляющей организацией* не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

5.3.5. *Собственник* муниципального имущества переуступает *Управляющей организации* право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями *Собственника* (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

5.4. Порядок оплаты иных услуг, работ *Управляющей организации*.

5.4.1. *Заказчики* возмещают *Управляющей организации* понесенные расходы на изготовление технической документации по Многоквартирному дому и выполненные работы и оказанные услуги не предусмотренные в составе перечней услуг и работ, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы причинения ущерба общему имуществу *Собственников помещений*. Основанием для возмещения таких расходов является соответствующий отчет *Управляющей организации* (с предоставлением обоснований), представляемый *Собственникам помещений* Многоквартирного дома в порядке, установленном п. 8.4 настоящего Договора и платежные документы, выставленные в адрес соответствующих *плательщиков*.

Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого *Собственника помещений*, определяется *Управляющей организацией* от общей суммы понесенных ею расходов пропорционально доле каждого *Собственника* в праве на общее имущество в Многоквартирном доме.

5.4.2. Порядок оплаты *Управляющей организации* услуг, оказываемых ею по вопросам пользования общим имуществом *Собственников помещений* в Многоквартирном доме, устанавливается в дополнительном Соглашении к настоящему Договору.

5.4.3. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет *Собственников помещений* на основании решения общего собрания *Собственников помещений* в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, принятого с учетом требований статьи 158 ЖК РФ предложений *Управляющей организации* и оформленного согласно приложения №8.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность *Управляющей организации*:

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

6.1.2. Если *Управляющая организация* не вела техническую документацию или вела ее с нарушениями, то она обязана устранить данные нарушения в месячный срок за свой счет, либо возмещает *Собственникам* затраты на её восстановление и возможные в связи с фактом отсутствия документации убытки.

6.1.3. *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, а *Собственники помещений* не приняли решений по их включению в перечень услуг и работ и оплате, а также из-за недостатка средств на содержание общего имущества в Многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества Многоквартирного дома пропорционально наличию просроченной задолженности пользователей помещениями в Многоквартирном доме.

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

- противоправных действий (бездействий) *Собственников* и лиц, владеющих и пользующихся помещениями *Собственников*;
- использованием *Собственниками* общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением и неисполнением *Собственниками* своих обязательств, установленных настоящим

Договором.

- аварий, произошедших не по вине *Управляющей организации* и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.1.5. *Управляющая организация* не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

6.2. Ответственность Заказчиков:

6.2.1. В случае неисполнения каждым *Заказчиком* обязанностей по настоящему Договору, а также по решению вопросов проведения текущего и капитального ремонта, и /или необоснованного неисполнения *Заказчиком(-ами)* обязанностей по оплате таких работ *Управляющей организации*, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, такие *Заказчики* несут перед *Управляющей организацией* и третьими лицами (другими *Заказчиками* и *пользователями помещений*, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.3. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора.

6.3.1. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из *Сторон* Договора составляется акт о нарушениях качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления предусмотренных настоящим Договором коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу *Собственника* и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома.

6.3.2. 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.

6.3.3. 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 видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.3.4. Акт составляется в присутствии *Собственника помещения(-ний)* и (или) *пользователя(-лей)* помещением(-ями). При отсутствии *Собственника* и *пользователя(-лей)* помещением(-ями) в доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку *Собственнику*, а при его отсутствии – *пользователю(-лям)* его помещением(-ями). Подготовка бланков акта осуществляется *Управляющей организацией*. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

7. Порядок разрешения споров

7.1. 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.

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

8. Порядок осуществления контроля

8.1. *Управляющая организация* в течение квартала, следующего за отчетным, обязана предоставить председателю Совета многоквартирного дома акт выполненных работ, услуг за прошедший отчетный квартал. Услуги и работы, поименованные *Управляющей организацией* в указанном акте, считаются выполненными и оказанными при условии подписания таких актов председателем Совета и *Управляющей организацией*. При отсутствии претензий, жалоб по выполнению услуг и работ со стороны *Заказчиков*, или если акт председателем Совета не подписывается, либо не возвращается *Управляющей организации* с мотивированным отказом в подписании, то работы, услуги считаются принятыми в полном объеме.

8.2. *Управляющая организация* в срок не позднее 3-х месяцев со дня истечения годового срока действия настоящего Договора представляет председателю Совета многоквартирного дома ежегодный письменный отчет о выполнении условий настоящего Договора, который подлежит обязательному рассмотрению на Общем собрании *Собственников*. Отчет также должен быть размещен для ознакомления в помещении *Управляющей организации* и на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома.

В отчете указываются:

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту Многоквартирного дома условиям, предусмотренных Приложениями № 3, 4, 7 к настоящему Договору, и в Соглашениях об изменении условий Договора;

- о соответствии объемов и качества коммунальных услуг, оказываемых по настоящему Договору, нормативным требованиям, установленным правилами, исходящими из правовых актов жилищного законодательства;

- наличие должников в Многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и предоставляемые *Управляющей организацией* коммунальные услуги, и размеры сумм, не

выплаченных ими на день предоставления *Собственникам* отчета о выполнении Договора, меры принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

- о количестве предложений, заявлений и жалоб *Собственников* и *пользователей* помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки;
- сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями,
- иная информация, связанная с управлением Многоквартирным домом.

8.3. Контроль осуществляется *Собственниками* в лице Совета многоквартирного дома согласно Положению о Совете

9. Условия изменения и расторжения договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются Соглашениями

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению *Сторон*, а также по другим основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

Соглашение *Сторон* о расторжении Договора считается подписанным *Сторонами*, если его подписали *Заказчики*, которым принадлежит в совокупности более 50% площади помещений в данном Многоквартирном доме.

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

9.4. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе *Управляющей организации* допускается при существенном нарушении Договора со стороны *Заказчиков* и *пользователей помещений*. При этом существенным признается нарушение *Заказчиками* и *пользователями помещений* обязанностей по оплате *Управляющей организации* выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед *Управляющей организацией* на сумму более 25% от цены Договора управления за 6 месяцев, и *Управляющая организация* предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности.

9.5. При расторжении настоящего Договора по основаниям в нем предусмотренным, а также по окончании срока его действия *Управляющая организация* в месячный срок производит сверку расчетов по настоящему Договору. Акт сверки подписывается *Сторонами* Договора управления. Сумма превышения платежей, полученных *Управляющей организацией* от *Заказчиков* и *пользователей помещений* в счет оплаты ими услуг, работ *Управляющей организации* по настоящему Договору, над стоимостью выполненных *Управляющей организацией* работ и оказанных услуг по настоящему Договору до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно *Заказчикам* и *пользователям помещений* или по решению *Заказчиков* перечисляется *Управляющей организацией* лицам, уполномоченным управлять Многоквартирным домом. Недополученные от *плательщиков* средства перечисляются *Управляющей организации* в установленном порядке.

9.6. В случае прекращения у *Заказчика* права собственности или иного вещного права на помещения в Многоквартирном доме, данный Договор в отношении указанного *Заказчика* считается расторгнутым после завершения взаимных расчетов, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в Многоквартирном доме.

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

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

10. Срок действия Договора и порядок подписания настоящего Договора

10.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» июня 2013 г. после подписания его *Сторонами* и действует в течение трех лет.

10.2. Настоящий Договор подписывается *Управляющей организацией* и направляется ею для подписания *Заказчиками*.

Заказчики подписывают Приложение № 1 к настоящему Договору, что является подписанием Договора управления в целом.

Настоящий Договор считается подписанным со Стороны *Заказчиков*, если его подписали *Заказчики*, которым принадлежит в совокупности более 50% площади помещений в данном Многоквартирном доме.

10.3. Настоящий Договор составлен на 18-ти листах в количестве 2-х экземпляров по одному экземпляру для каждой из *Сторон*.

Любой из *Заказчиков* или *пользователей помещений* вправе получить копию или заверенную копию настоящего Договора.

10.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

11. Форс-мажор

11.1. *Управляющая организация*, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства

в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

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

11.3. *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.

12. Прочие условия

12.1. Условия настоящего Договора распространяются на *Заказчиков*, приобретающих права владения на помещения в Многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока исполнения условий подписания ими договоров, указанных в п. 10.5. настоящего Договора.

12.2. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформленные в порядке, установленном настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью.

12.3. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1-а – Список *Собственников жилых помещений*.

Приложение № 1-б – Список *Собственников жилых помещений – Наймодателей*.

Приложение № 1-в – Список *Собственников нежилых помещений*.

Приложение № 2 – Состав и состояние общего имущества помещений в Многоквартирном доме.

Приложение № 3 – Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение № 4 – Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение № 5 – Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением Многоквартирным домом.

Приложение № 6 – Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества *Собственников помещений* в Многоквартирном доме.

Приложение № 7 – Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору.

Приложение № 8 – Соглашение об отдельных условиях договора управления на период его действия.

Приложение № 9 – Термины и словосочетания, используемые в целях настоящего Договора.

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация: **Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис».**

Почтовый адрес: 169347, ул. Октябрьская, д. 16, пос. Ярега, МОГО «Ухта», Республика Коми. Телефоны: (8216) 75-60-44, 75-49-72, факс (8216) 75-60-44. ИНН/КПП 1102070094/110201001. ОГРН 1121102000645. Расчетный счет 40702810628190002033 в Коми ОСБ № 8617 г. Сыктывкар. К/с 30101810400000000640. БИК 048702640.

Заказчики: Сведения о *Заказчиках* их подписи под настоящим Договором представлены в приложениях № 1-а, 1-б, 1-в к настоящему Договору.

Генеральный директор  Ю.Л.Куканов

