

**Договор управления**  
**Многоквартирным домом по адресу:**  
**пгт. Ярега, ул. Космонавтов, дом № 8**

г. Ухта, пгт. Ярега «01» октября 2017г.

Собственники жилых и нежилых помещений, именуемые все вместе **Собственники**, 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. 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 «Жилсервис» в качестве **Управляющей организации** и об утверждении условий настоящего Договора (протокол от 21.09. 2017 г. № 14
- 2.2. Техническая и иная документация на *Многоквартирный дом* передается **Управляющей организации** предыдущей управляющей (обслуживающей) организацией, ТСЖ (ЖСК) в порядке и комплектности, установленной *Стандартом управления* (приложение № 5).
- 2.3. *Наймодатели* действуют по настоящему договору в интересах граждан – нанимателей и членов их семей.

Отношения, связанные с надлежащим исполнением нанимателями, а также членами их семей обязанностями надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества *Многоквартирного дома*, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения 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 г. а также положениями настоящего Договора, которые доводятся до сведения нанимателей в порядке, установленном настоящим Договором.

2.4. 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;

устанавливаются:

- на первый расчётно-плановый период действия настоящего Договора – приложением № 6 к настоящему Договору;
- на последующие расчётно-плановые периоды – путем пересмотра *Сторонами* условий Договора.

2.5. Пересмотренные условия, указанные в п.2.4 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, одном для каждой из *Сторон*.

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

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

### 3. Предмет договора

3.1. По настоящему Договору:

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

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

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

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

### 4. Обязанности сторон

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

4.1.1. Вносить *Управляющей организации* плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также за предоставляемые *Управляющей организацией* коммунальные услуги в порядке, предусмотренном настоящим договором и в соответствии с решениями собраний собственников, а так же в предусмотренных законодательством случаях взносы на капитальный ремонт.

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

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

Для ликвидации аварий доступ в помещение обеспечивается в любое время.

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

4.1.5. Поддерживать принадлежащие *Собственнику* (а также занимаемые по договору найма или аренды) помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в *Доме*, соблюдать правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в *Многоквартирном доме* и придомовой территории, требования противопожарной безопасности,

бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Не использовать придомовые территории (палисадники и озеленённые территории), тротуары под автостоянки и остановки автотранспорта. Не загромождать проезд для экстренных, аварийных служб, спецтехники. Нести ответственность за соблюдение перечисленных правил лицами, проживающими в принадлежащих **Собственнику** помещениях, в соответствии с законодательством.

4.1.6. Соблюдать следующие требования:

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

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставляемых коммунальных ресурсов;

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

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

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

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

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

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

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

4.1.8. При 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.

4.1.9. 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**.

4.1.10. 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.

4.1.11. 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.

4.1.12. 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.

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

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

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

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

4.1.15. 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.

4.1.16. **Собственники** нежилых помещений представляют **Управляющей организации** информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредоставлении 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 и 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 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 *Многоквартирным 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 *Многоквартирного дома*.

4.3.3. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества предьявлять 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 и 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 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 *Многоквартирного дома*, а также в составлении актов по фактам не предоставления, 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* 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 недостижении такого согласования, уведомить *Потребителей услуг* о причинах невыполнения работ, не оказания услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в подъездах *Многоквартирного 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 невыполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в *Доме* или выполнения их ненадлежащим качеством.

4.3.11. В период действия гарантийных сроков на результаты работ по текущему ремонту общего имущества, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации: *Управляющей организацией*, *Потребителем услуг*, Уполномоченным лицом, надзорными органами. Недостаток и/или дефект считаются выявленным, если он зафиксирован актом, составленным в установленном порядке.

4.3.12. 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 контролирурующих 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.

4.3.13. 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.

4.3.14. 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.

4.3.15. 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*.

4.3.16. 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.

4.3.17. 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.

4.3.18. До окончания срока действия Перечня текущего ремонта, Дополнительного перечня и, соответственно, утверждённого общим собранием *Собственников* размера платы за жилое помещение, предоставлять для согласования Уполномоченному лицу следующие предложения:

- проект Перечня текущего ремонта;
- проект Дополнительного перечня (при необходимости);

4.3.19. 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.

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

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

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

4.3.23. 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 Многоквартирный 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.

4.3.24. Передать 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 Многоквартирным домом – Уполномоченному лицу, при отсутствии Уполномоченного лица – одному из *Собственников*, указанному в решении общего собрания *Собственников* о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой *Собственник* не указан, то любому *Собственнику* помещения в Доме.

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

4.3.25. 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, ремонту общего имущества в *Многоквартирном доме*, предоставлению коммунальных услуг, их стоимости и сумм 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*.

4.3.26. 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*.

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

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

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

4.3.30. 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) Соглашениях об изменении условий Договора (Приложение № 7).

4.3.31. Информировать граждан, проживающих в *Доме*, путем размещения информации в платёжных документах и/или на досках объявлений *Многоквартирного 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, оснований которых будет вноситься плата за жилое помещение и за коммунальные услуги в ином размере.

4.3.32. Не распространять персональные данные, конфиденциальную информацию, касающуюся *Собственников* (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.

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

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

4.3.35. Представлять *Собственникам* помещений в *Многоквартирном 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 объёме и в сроки, установленные действующим законодательством.

4.3.36. 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 по утверждению 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 *Многоквартирном доме* не в полном объёме и/или ненадлежащего качества, при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.1.5. Требовать от *Управляющей организации* составления акта о причиненном ущербе с указанием фактически выявленных 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, ремонту общего имущества, зафиксированных соответствующим актом, *Собственники*, Совет Дома вправе потребовать безвозмездного устранения недостатков в соответствии с действующим законодательством, при этом Совет дома

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 *Многоквартирным 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 неприятия *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.

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

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

## 5.2. Управляющая организация имеет право:

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

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

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

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

5.2.5. Требовать от *Потребителя услуг* полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе при невыполнении обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей *Управляющей организации*, работников аварийных служб для проведения осмотров, ремонта или устранения аварии на общем имуществе *Дома*.

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

5.2.7. Информировать надзорные и контролирурующие 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.

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, штрафных санкций, применяемых к *Управляющей организации*, 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* 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 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 ремонту в виде рассрочки платежей и /или авансирования планируемых работ.

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

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

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

6.5. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее – график выполнения работ, оказания услуг) включённых в указанные Перечни, гарантийные сроки на выполненные работы приведены в данных Перечнях работ и услуг (приложения №3.1, №3.2 и №4).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## 7. Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества

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

## 8. Порядок расчетов

### 8.1. Порядок определения цены договора

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

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, неосвоенных при исполнении Договора за предыдущий расчётно-плановый период, 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, а по завершении первого и последующих расчётно-плановых периодов индексируется с применением прогнозного Индекса потребительских цен прогноза показателей инфляции и системы цен Министерства экономического развития РФ (по столбцу «год к году») на соответствующий год и Поправочного коэффициента: соотношение между фактическим уровнем инфляции потребительских цен по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Коми и прогнозируемым в прошедшем расчётно-плановом периоде.

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

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

8.1.6. 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 м<sup>2</sup> 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. На последующие расчётно-плановые периоды сумма затрат на непредвиденные работы рассчитывается *Управляющей организацией*, исходя из фактических расходов, наличия неизрасходованных резервных средств либо его дефицита, в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных работ и отражается в Соглашениях об изменении условий Договора.

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

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

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

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

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

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

### 8.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

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

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

8.3.3. 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 приема платежей на основании платежных документов.

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

8.4.5. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается 10 календарных дней после доставки платежного 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 (кассу) *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.).

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

### 9.2. Ответственность *Собственников*:

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

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

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

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

9.2.5. В случае несвоевременного и/или неполного 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.

### 9.3. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора.

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

- неполное исполнение Перечней услуг и работ, их исполнение с нарушением сроков, объемов и периодичности исполнения;

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

- неправомерные действия *Собственника*.

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

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

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

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

Подготовка бланков акта осуществляется *Управляющей организацией*. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

## 10. Порядок разрешения споров

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

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

## 11. Порядок осуществления контроля

11.1. 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, предоставляемые *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 невыполнения обязательств по Договору;

- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор и/или муниципальный контроль по использованию и сохранностью 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 3 лет с даты, с которой *Управляющая организация* приступила к его исполнению.

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

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

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*.



#### 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;
- Приложение № 9 - Форма отчёта *Управляющей организации* об исполнении условий Договора
- Приложение № 10 - Предельные сроки устранения недостатков;

#### 16. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

##### *Управляющая организация:*

Общество с ограниченной ответственностью

«Жилсервис».

Почтовый адрес: 169347, Республика Коми, г.Ухта,

шт. Ярега, ул. Октябрьская, д16

Телефон/факс 8(8216)75-60-44 приемная,

75-59-55 бухгалтерия

ИНН/КПП 1102070094/110201001 ОГРН 1121102000645

Расчетный счет 40 702 810 628 190 002 033

Отделение №8617 «Сбербанк России» г. Сыктывкар

К/с 30101810400000000640

БИК 048702640

Генеральный директор  Куканов Ю.Л.

##### *Собственники:*

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

