

**Договор  
управления многоквартирным домом, расположенным  
по адресу г. Волжский, ул. Дружбы дом 102**

г. Волжский

24 03 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дом-Сервис» в лице директора Будюк Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны и собственники жилых / нежилых помещений многоквартирного дома № 102, расположенного по адресу: г. Волжский, ул. Дружбы, именуемый в дальнейшем **Собственник**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения управления, надлежащего содержания, ремонта и сохранности общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения Собственника коммунальными услугами.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений от 24 декабря 2014г.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.4. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, и иными положениями действующего законодательства РФ.

1.5. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора отражены в Акте технического состояния многоквартирного дома (приложение 1).

1.6. В настоящем Договоре используются следующие понятия и определения:

**Управляющая организация** — организация, осуществляющая деятельность по управлению МКД;

**Собственник(и)** — собственник(и) жилых и нежилых помещений в МКД;

**Пользователь** - наниматель муниципальных помещений на основании договора социального найма, арендатор жилых и нежилых помещений, члены семьи собственника и нанимателя жилого помещения, и иные лица, занимающие помещения собственника на законных основаниях;

**МКД** — многоквартирный дом, объект, в отношении общего имущества которого, заключен настоящий договор управления;

**Совет многоквартирного дома**, именуемый в дальнейшем «**Совет МКД**» - общественный орган, выбранный Собственниками на общем собрании Собственников помещений в соответствии с Жилищным кодексом РФ;

**Управление многоквартирным домом** – деятельность Управляющей организации, связанная с выполнением стандартов, направленных на достижение целей, установленных жилищным законодательством РФ, а также определенных решением собственников помещений в МКД;

**Содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД** – комплекс услуг и работ, проводимых в отношении общего имущества Собственников помещений с целью обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД в соответствии с законодательством РФ;

**Предоставление коммунальных услуг** - осуществление деятельности исполнителя коммунальных услуг по подаче потребителям коммунальных ресурсов с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в МКД в соответствии с законодательством РФ.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация, за определенную настоящим Договором плату, в течение согласованного срока обязуется самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, действуя в таких случаях от собственного имени в интересах и за счет Собственников, осуществлять управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД (приложение № 1) в соответствии с перечнем работ

(приложением № 2), предоставление коммунальных услуг (кроме предоставления коммунальных услуг Собственникам нежилых помещений, которым законом предоставлено право заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями): водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, водоотведения и отопления (в зависимости от степени благоустройства МКД), а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственники обязуются принимать и оплачивать вышеперечисленные работы и услуги путем внесения установленной договором платы.

2.2. Перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме приведен в приложении № 2.

2.3. Перечень услуг и работ по настоящему Договору может быть изменен в соответствии с изменением действующего законодательства РФ.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Обязанности управляющей организации:

3.1.1. Оказывать услуги по управлению общим имуществом МКД, в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе:

а) прием, хранение и передача технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в МКД, а также их актуализация и восстановление при обязательном условии их наличия в перечне работ и с обязательным условием их финансирования;

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, в том числе:

- разработка предложений с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ;

- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, а также осуществление действий, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов, повышение его энергоэффективности;

- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме;

- обеспечение ознакомления собственников помещений в МКД с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества МКД и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

- обязательство Управляющей организации по доведению вышеизложенной информации до собственников помещений и предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения размещены на информационных стендах дома;

г) организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, вопросов, связанных с управлением МКД, в том числе:

- уведомление собственников помещений в МКД о проведении собрания;

- обеспечение ознакомления собственников помещений в МКД с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

- подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

- документальное оформление решений, принятых собранием;

- доведение до сведения собственников помещений в МКД решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением общего собрания, в том числе:

- определение способа оказания услуг и выполнения работ;

- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

- выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
  - заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД;
  - заключение с собственниками помещений в МКД договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;
  - заключение договоров энергоснабжения (электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам в МКД коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу;
  - заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления МКД, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;
  - осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;
  - ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
  - е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;
  - ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, включая услуги и работы по управлению МКД, и коммунальные услуги (в т.ч. с привлечением третьих лиц), в том числе:
    - начисление платежей за содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальные услуги;
    - оформление платежных документов и направление их собственникам в МКД;
    - осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и Пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида;
    - ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы, предусмотренной настоящим договором;
    - информирование об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, управление и коммунальные услуги;
  - з) предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД 1 раз в год в течение первого квартала года, следующего за отчетным путем размещения данного отчета на официальном сайте Управляющей организацией и на информационном стенде МКД;
  - и) раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в соответствии с действующим законодательством РФ;
  - к) прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников помещений в МКД;
  - л) обеспечение возможности участия представителей собственников помещений в МКД в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе их приемке, согласно действующему законодательству РФ.
- 3.1.2. Предоставлять услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, путем привлечения подрядных и специализированных организаций, в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе:
- а) осмотр общего имущества МКД;
  - б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем входящих в состав общего имущества МКД, к предоставлению коммунальных услуг;
  - в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества МКД, в надлежащем состоянии;
  - г) уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД;
  - д) сбор и вывоз твердых бытовых отходов, кроме отходов, образующихся в результате коммерческой и (или) производственной деятельности;
  - е) организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп, и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными объектами, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого МКД, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества МКД;

з) текущий ремонт, подготовка к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества МКД, а так же иных объектов предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого МКД, входящих в состав общего имущества МКД;

и) проведение обязательных в отношении общего имущества МКД мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный законодательством РФ перечень мероприятий;

к) обеспечение ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т. д.), в установленном действующим законодательством РФ порядке.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений с момента заключения договоров на поставку соответствующего коммунального ресурса с ресурсоснабжающими организациями за счет средств Собственников. Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. При этом:

а) коммунальные услуги предоставляются Собственникам жилых помещений, начиная с установленного жилищным законодательством РФ момента, а именно:

- с момента возникновения права собственности на жилое помещение - собственнику жилого помещения и проживающим с ним лицам;

- со дня заключения договора найма - нанимателю жилого помещения по такому договору и проживающим с ним лицам;

- со дня заключения договора аренды - арендатору жилого помещения и проживающим с ним лицам;

- предоставление коммунальных услуг для потребления в нежилых помещениях не является предметом настоящего договора.

б) состав предоставляемых коммунальных услуг включает в себя: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение и электроснабжение, определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома;

в) предоставление коммунальных услуг осуществляется круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода), то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг;

г) предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых Собственникам объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг;

- Объем потребляемой в помещении коммунальной услуги при наличии индивидуального прибора учета потребления коммунального ресурса определяется в соответствии с его показаниями, а в случае его отсутствия - по нормативу потребления, утвержденному в соответствии с действующим законодательством РФ;

- Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета при его наличии, а в случае его отсутствия рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, утвержденных в соответствии с действующим законодательством РФ.

Предоставление коммунальных услуг включает в себя:

а) осуществление ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета потребления коммунального ресурса путем оформления соответствующего акта, учет, обобщение сведений об индивидуальных приборах учета потребления коммунального ресурса в целях использования их для последующих расчетов;

б) осуществление не чаще 1 раза в 6 месяцев контроля за наличием и использованием индивидуальных приборов учета потребления коммунального ресурса, за своевременностью передачи и достоверностью их показаний;

в) обеспечение приема показаний индивидуальных приборов учета потребления коммунального ресурса от Собственников с 23 по 26 число каждого месяца;

г) осуществление ежемесячно в период с 23 по 26 число каждого месяца снятия показаний общедомовых приборов учета при их наличии, в том числе, с участием представителей Собственников помещений в МКД;

д) активирование фактов не предоставления коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг не надлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.4. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников и иных лиц, занимающих помещения собственника на законном основании, осуществлять их рассмотрение, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков, в пределах взятых на себя обязательств в рамках настоящего договора и подготавливать по ним ответы в течение 10 дней с момента регистрации поступившей корреспонденции.

3.1.5. Выполнять по поручению Собственников дополнительные услуги и работы, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг по настоящему договору, если их проведение вызвано неотложной необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью и имуществу Собственников помещений в данном доме, а так же выполнение работ по предписаниям контролирующих, надзорных органов и решениям судебных органов, с последующим информированием Собственников помещений об этом, с предоставлением соответствующих обоснований для включения данных расходов в ежегодный отчет.

3.1.6. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на дом и иные связанные с его управлением документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу или кооперативу, созданным для МКД.

3.1.7. Осуществлять информирование Собственников по вопросам, предусмотренным действующим законодательством РФ, путем размещения соответствующих объявлений в местах общего пользования, доступных для обозрения.

3.1.8. Выполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством РФ.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и производственно - технических возможностей. Принимать решения о включении в план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, имеющих первостепенное значение для обеспечения нормальной эксплуатации инженерно-технических систем и элементов общего имущества МКД, а так же в целях недопущения аварийных ситуаций.

3.2.2. Требовать от Собственников помещений устранения нарушений, допущенных ими при использовании общего имущества МКД.

3.2.3. Требовать от собственников помещений беспрепятственного доступа для проведения осмотров состояния общего имущества, расположенного в пределах жилого (нежилого) помещения и квартирных (индивидуальных) приборов учета (ИПУ), снятия контрольных показаний ИПУ с периодичностью, установленной настоящим договором и действующим законодательством РФ, выполнения ремонтных и профилактических работ по мере необходимости, предотвращения и ликвидации аварийных ситуаций в любое время, заблаговременно известив о дате и времени предоставления доступа, за исключением аварийных ситуаций.

3.2.4. Оказывать собственникам помещений дополнительно услуги и выполнять работы, не включенные в перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в рамках настоящего договора, в том числе изготовление дополнительной технической документации: экспертизы, заключения, технические изыскания, проекты, паспорта, карты, выкопировки и др., требующие дополнительных финансовых затрат, при условии дополнительной оплаты Собственниками за счет средств Собственников помещений.

3.2.5. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений МКД по вопросам, связанным с осуществлением деятельности по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

3.2.6. Принимать меры к изысканию задолженности по оплате оказанных услуг по управлению, работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, предоставленных коммунальных услуг, с Собственников и иных лиц, на которых в соответствии с действующим жилищным законодательством и иными нормативно-правовыми актами РФ возложена обязанность по несению расходов по жилищно — коммунальным услугам.

3.2.7. Совместно с Советом МКД проводить работу среди Собственников по обеспечению сохранности и работоспособности общего имущества, в том числе, предоставление Совету дома информации о стоимости работ по ликвидации последствий неосторожных, халатных, вандальных и иных действий, повлекших за собой необходимость выполнения работ для предотвращения и возмещения ущерба общему или иному имуществу.

3.2.8. Осуществлять совместно с Собственниками работу по выявлению лиц, проживающих без регистрации в жилых помещениях, необорудованных индивидуальными приборами учета потребления коммунальных услуг, с оформлением соответствующих актов, с целью привлечения их к оплате фактически потребленных коммунальных услуг, согласно действующему законодательству РФ.

3.2.9. Требовать оплаты Собственниками помещений МКД за выполнение дополнительных услуг и работ, не предусмотренных в перечне работ и услуг по настоящему договору, если их проведение вызвано неотложной необходимостью устранения угрозы жизни, здоровью и имуществу Собственников помещений в данном доме, а так же за выполнение работ по предписаниям контролирующих, надзорных органов и решениям судебных органов.

3.2.10. Требовать надлежащего исполнения Собственниками обязанностей по настоящему договору, в том числе, своевременную оплату своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором и действующим законодательством РФ.

3.2.11. Самостоятельно определять условия выполнения работ и услуг, производить отбор подрядных и специализированных организаций для выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.12. Требовать возмещения убытков от лиц, виновных в их причинении, в том числе в случае не предоставления доступа представителям Управляющей организации, а так же соответствующих подрядных организаций, аварийной службы и т.д., в занимаемое помещение.

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

3.2.16. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

3.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

### **3.3. Обязанности Собственников:**

3.3.1. Передать имеющуюся техническую и иную документацию на МКД Управляющей организации в срок не позднее 3-х дней с момента заключения настоящего договора. При отсутствии технической документации по МКД, Управляющая организация принимает меры для ее изготовления за счет средств Собственников.

3.3.2. Избирать Совет МКД в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.3.3. Использовать занимаемые помещения, а также общее имущество МКД в соответствии с их прямым назначением, с обязательным соблюдением требований действующего законодательства РФ, в том числе, правил пользования жилыми помещениями, прав и законных интересов иных Собственников помещений.

3.3.4. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений должны предоставить следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах, количестве, типе приборов учета, установленных в помещении и используемых для исчисления объема коммунальных услуг (предоставить копию паспорта на приборы учета), а также последние показания приборов учета, предоставить иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей, при изменении вышеперечисленных сведений своевременно уведомить управляющую организацию о произошедших изменениях.

3.3.5. Вносить в установленные законом сроки плату соразмерно площади занимаемого помещения за оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и полученные коммунальные услуги, в том числе, на общедомовые нужды, в размере, определенном настоящим договором.

3.3.6. Выполнять предусмотренные законодательством и другими нормативными документами санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования действующего законодательства РФ, в том числе:

а) не допускать сброс в санитарно-технические приборы (унитазы, умывальники, раковины, ванны и т.д.) мусора и отходов, засоряющих канализацию;

б) соблюдать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках и других местах общего пользования МКД, не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования предметами личного пользования или отходами от производимого ремонта помещения;

в) соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми, другими бытовыми приборами и системами;

г) не допускать установки самодельных предохранительных устройств, использование не сертифицированных обогревающих и иных устройств;

д) не присоединять электрические приборы и изделия из токопроводящих материалов к инженерным коммуникациям водопровода, канализации, отопления, газоснабжения, в т.ч. для заземления.

е) складировать твердые бытовые отходы в специально отведенные места;

ж) организовать за счет собственных средств вывоз строительного мусора после производства ремонта помещения, а также громоздкой мебели;

з) соблюдать правила содержания домашних животных и птицы;

и) не подключать и не использовать одновременно электробытовые приборы, мощность которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя их технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

к) соблюдать правила пользования системой мусоропровода и лифтом (настоящее требование относится к домам с соответствующей степенью благоустройства);

3.3.7. С момента возникновения права собственности на помещение или права пользования помещением, входящим в состав МКД, ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, в полном объеме оплачивать услуги (работы), предоставленные по настоящему Договору.

3.3.8. Обеспечить беспрепятственный доступ к коммуникациям и иному общедомовому имуществу, расположенному в принадлежащем на праве собственности или на праве пользования помещении, представителям Управляющей организации, а так же соответствующих подрядных организаций, аварийной службы и т.д., для осмотра приборов учета, обслуживания и ремонта, устранения аварий и контроля внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов МКД. Предоставлять Управляющей организации информацию о доверенных лицах (Ф.И.О., контактные телефоны), имеющих доступ в помещение Собственника в период его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить ущерб гражданам, юридическим лицам и их имуществу, возникший вследствие невозможности проведения работ в таком помещении из-за отсутствия доступа.

3.3.9. Незамедлительно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, связанных с содержанием общего имущества МКД и придомовой территории. При обнаружении неисправностей инженерного оборудования, конструктивных элементов, которые могут повлечь за собой аварийную ситуацию или причинение вреда жизни, здоровью и имуществу граждан, немедленно принимать меры к их устранению и сообщать о них Управляющей организации или в аварийную службу.

3.3.10. Самостоятельно за свой счет производить ремонт занимаемого помещения, его инженерных сетей, оборудования, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по вине Собственника, либо лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях.

3.3.11. Принимать участие в общем собрании Собственников помещений и принимать решение по вынесенным на собрание вопросам.

3.3.12. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета потребления коммунальных услуг предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки и ежемесячно в установленном порядке снимать его показания и передавать в срок с 23 до 26 числа текущего месяца

3.3.13. Не допускать вмешательства в работу индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг.

3.3.14. Письменно уведомлять Управляющую организацию об изменении права собственности (пользования) на занимаемое помещение в 5-дневный срок с момента такого изменения путем предоставления копии правоустанавливающих документов в адрес Управляющей организации.

3.3.15. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

3.3.16. Направлять управляющей организации копию договора аренды нежилого (жилого) помещений, при условии наличия в договоре аренды обязательств арендатора по несению расходов по оплате жилищно — коммунальных услуг.

3.3.17. Согласовывать с Управляющей организацией работы, выполнение которых осуществляется самостоятельно либо сторонними организациями, в ходе выполнения которых может быть изменено или

повреждено общее имущество МКД. Соблюдать установленный законом порядок переустройства и перепланировки помещений, не допуская при этом нарушения прав и законных интересов иных Собственников и Пользователей, не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества.

3.3.18. Не допускать самовольного демонтажа или отключения обогревающих элементов, предусмотренных проектно-технической документацией МКД, а так же самовольного увеличения поверхности нагрева приборов отопления.

3.3.19. Собственник (Пользователь) нежилого помещения обязан самостоятельно заключить прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг для использования их в помещении, а плату за коммунальные услуги, использованные на общие нужды, вносить Управляющей организации. При этом Собственники нежилых помещений обязаны передавать ежемесячно с 23 по 26 число текущего месяца Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета установленных в нежилых помещениях.

3.3.20. Ознакомить всех лиц, совместно использующих помещение, принадлежащее Собственнику, с условиями настоящего Договора.

3.3.21. Исполнять требования по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также требования Управляющей организации, указанные в предписании по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.3.22. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

#### **3.4. Собственники имеют право:**

3.4.1. Использовать помещения и общее имущество МКД по назначению и в пределах, установленных действующим законодательством РФ.

3.4.2. Своевременно получать качественные услуги (работы), предусмотренные настоящим договором, в соответствии с установленными нормами, стандартами, в том числе, на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные действующим законодательством.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации выполнения взятых ею обязательств в предоставлении услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и коммунальных услуг, в том числе устранения выявленных недостатков, выполнения перерасчета платы в связи с их некачественным предоставлением и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а так же за период временного отсутствия, в порядке, установленном законодательством РФ.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие неисполнения либо недобросовестного исполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб, местонахождение), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества МКД.

3.4.6. Обращаться с обоснованными жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в государственные и муниципальные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда, или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.7. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к оплате размера платы за жилищно — коммунальные услуги, а так же о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственником.

3.4.8. Поручать Управляющей организации оказание дополнительных услуг и выполнение работ, не включенных в перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора, в том числе изготовление экспертизы, заключения, технические изыскания, проекты, паспорта, карты, выкопировки и др., требующие дополнительных финансовых затрат, при условии дополнительной оплаты за счет средств Собственников помещений в порядке, утвержденном общим собранием Собственников помещений данного МКД.

3.4.9. В соответствии с Жилищным кодексом РФ выступать инициатором проведения общего собрания Собственников помещений МКД для решения вопросов, относящихся к его компетенции.

3.4.10. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых жилищно — коммунальных услуг с оформлением акта проверки.

3.4.11. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством РФ.

3.4.12. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета потребления коммунального ресурса, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерения.

3.4.13. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ.



#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт включает в себя плату за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, устанавливается с момента заключения настоящего договора сроком не менее чем на 1 (один) год, в расчете на 1 кв.м. общей площади помещения и составляет на момент заключения настоящего Договора 18 рублей 54 копеек в месяц (Приложение №2).

4.3. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. Размер Платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется решением общего собрания Собственников с учетом предложений Управляющей организации. По истечении первого года действия Договора размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может быть проиндексирован Собственником в размере, не превышающим основные показатели прогноза социально-экономического развития РФ.

4.5. Плата за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги вносится Потребителями ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией не позднее 1 числа месяца, следующего за месяцем, за который производится оплата.

4.6. Плательщик 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.

4.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.8. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Потребителей об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

4.9. Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и отопление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

4.10. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.11. Изменение размера платы не требует внесения изменений в настоящий договор.

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Управляющей организации наступает за неисполнение или не надлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, а именно, согласно перечню работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по предоставлению коммунальных услуг, с момента вступления договора в юридическую силу.

5.2. Собственник несет установленную законодательством РФ ответственность за:

а) не внесение или несвоевременное внесение платы за оказанные услуги и выполненные работы,  
б) ущерб, причиненный имуществу Управляющей организации, вред причиненный сотрудникам управляющей и подрядных организаций, общему имуществу МКД или имуществу иных лиц, вследствие ненадлежащей эксплуатации конструктивных элементов и оборудования, расположенных внутри помещения, вследствие действий (бездействия), халатности, в результате ненадлежащего содержания занимаемого помещения и находящегося в нем инженерного оборудования, общего имущества МКД, в результате не обеспечения допуска в занимаемое помещение, лиц, имеющих право контроля и проведения необходимых профилактических и ремонтных работ, за несвоевременность проведения капитального ремонта общего имущества, повлекшие за собой возникновение аварийной ситуации.

5.3. Вред и ущерб подлежит возмещению за счет средств виновной стороны в полном объеме. Размер вреда и ущерба подлежит доказыванию со стороны лица, обратившегося за возмещением.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности за материальный ущерб, нанесенный аварийными ситуациями, возникшими в результате:

- изношенности конструктивных элементов и инженерных коммуникаций МКД, в том числе, в результате неисполнения собственниками обязанности по проведению своевременного капитального ремонта;

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использования Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- невыполнения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

## 6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

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

## 7. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, уполномоченными лицами или организациями городского округа – город Волжский, а так же уполномоченными федеральными органами исполнительной власти в сфере государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.2. В случаях нарушения условий договора по требованию любой из сторон договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- 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 ежемесячного 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 или Нанимателя.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или

Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника), свидетелей (соседей).

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника; описание (при наличии возможности – фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника).

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

7.6. Порядок осуществления государственного контроля определяется соответствующими нормативно-правовыми актами органов государственной власти.

## **8. ЗАЩИТА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИНФОРМАЦИИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.**

8.1. Собственники выражают согласие и разрешают Управляющей организации обрабатывать свои персональные данные (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения; адрес; домашний, рабочий и мобильный телефоны, сведения о правоустанавливающих документах) включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, в целях, связанных с исполнением настоящего Договора:

а) для начисления, сбора и перерасчета платежей Собственников за содержание и ремонт общего имущества;

б) для выдачи Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;

в) для ведения бухгалтерской, статистической и иной документации;

г) для осуществления прямых контактов с Собственниками с помощью различных средств связи.

8.2. Настоящим договором Собственники выражают согласие и разрешают Управляющей организации и, по поручению Собственников, третьим лицам осуществлять обработку их персональных данных.

8.3. Собственники соглашаются с тем, что для реализации целей настоящего договора, их персональные данные, полученные Управляющей организацией, могут быть переданы третьим лицам, которым Управляющая организация может поручить обработку персональных данных Собственников на основании договора, заключенного с такими лицами. При передаче указанных данных Собственников, Управляющая организация предупреждает лиц, получающих персональные данные Собственников, о том, что эти данные являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они переданы, и требуют от этих лиц соблюдения этого правила.

8.4. Собственники в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» имеют право требовать от Управляющей организации уточнения своих персональных данных, блокирования или уничтожения своих персональных данных в случае, если персональные данные являются неполными, устаревшими, недостоверными.

## **9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Собственниками и Управляющей организацией путем переговоров. В случае, если Собственники и Управляющая организация не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

## 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор считается заключенным после акцепта его Собственниками. Акцептом признается как подписание договора, так и совершение действий во исполнение условий настоящего Договора.

Договор вступает в силу с «02» февраля 2015 г. и действует до «01» января 2016 г.

10.2. При отсутствии решения Собственников или уведомления Управляющей организации о прекращении настоящего Договора за 30 дней до окончания срока его действия Договор считается продленным на тех же условиях на следующий календарный год.

10.3. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, решению суда, а также в других случаях, предусмотренных законодательством.

10.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

10.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

10.6. В случае расторжения Договора Управляющая организация за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

10.7. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.

10.8. К договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

1. Акт технического состояния многоквартирного дома
2. Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома
3. Приложение № 3 Форма ежегодного отчета управляющей организации перед собственниками помещений многоквартирного дома.

## 11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Управляющая организация:

ООО «УК «Дом-Сервис»

404133, Волгоградская обл., г. Волжский,

ул. Карбышева, 138

тел, факс (8443) 55-06-62

ИНН 3435306180, КПП 343501001

р/счет № 40702810101000006841

ОАО «Промсвязьбанк» Южный филиал

г. Волгоград

К/счет № 30101810100000000715

БИК 041806715

Директор  Будук С.Н.



Собственники: