

Договор № 1/2019

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:  
665835, Иркутская обл., Ангарский р-н, г. Ангарск, 29 микрорайон, 15 дом

г. Ангарск

«07» марта 2019г.

ООО «Ангарская жилищная компания», в лице директора Прокопенко Татьяны Евгеньевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома № 15 29 микрорайона г. Ангарска, в лице собственника квартиры № 16 Шевченко Елены Викторовны, уполномоченного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленным протоколом № 1/2019/29-15 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «10» февраля 2019 года, с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Собственники", заключили настоящий Договор о следующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

**Управляющая организация** - организация любой формы собственности, различной организационно - правовой формы, осуществляющая управление многоквартирным домом и/или предоставлению жилищно - коммунальных услуг.

**Многоквартирный дом** - завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию, расположенное на земельном участке, состоящее из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, а также комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном жилом доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

**Помещение** – жилое / нежилое помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного жилого дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке.

**Потребитель** - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.


**Собственники** - владельцы жилых и нежилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме.


**Пользователи** – лица, использующие жилое помещение для проживания в нем, а также использующие для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности.

**Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме; пропорционально общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.

**Общее имущество в многоквартирном доме:**

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в

 / Управляющая организация

 / Председатель Совета МКД



которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование;

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных



/ Управляющая организация



/ Председатель Совета МКД



(общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

**Плата за жилое помещение** - плата за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).

**Плата за текущий ремонт** – плата за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

**Плата за коммунальные услуги\*** - плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами при наличии заключенного договора с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

*\*При наличии решения собственников на общем собрании о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами напрямую с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, собственники самостоятельно решают вопрос о заключении договоров на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и соответственно вносят плату за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.*

**Управление многоквартирным домом** - осуществление технического, финансового планирования и контроля работ, обеспечивающих сохранность или улучшение переданного в управление недвижимого имущества, организация содержания и ремонта жилья, а также предоставления коммунальных услуг установленных объемов и качества в рамках взаимоотношений со смежными организациями и поставщиками товаров и услуг; все виды работ с Собственниками и арендаторами.



/ Управляющая организация



/ Председатель Совета МКД



**Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества и контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии и работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем.

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов дома, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций и т.д.

**Инженерное оборудование** - расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и оборудование общего назначения, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию и дымоудаление в помещениях Многоквартирного дома.

**Эксплуатационные услуги** - деятельность по техническому обслуживанию инженерного оборудования Многоквартирного дома, а также иные действия (в т.ч. мероприятия по ликвидации аварий), необходимые для надлежащего функционирования и использования Многоквартирного дома.

**Исполнители** - организации различных форм собственности (осуществляющие соответствующие виды деятельности), на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственникам работ (услуг) по содержанию и обслуживанию общего имущества, предоставления коммунальных услуг теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (подрядные, ресурсоснабжающие и иные специализированные организации).

## 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 15 микрорайона 29 г. Ангарска (по тексту - Многоквартирный дом / МКД).

Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в указанном МКД и утверждены решениями общего собрания собственников, оформленными протоколом № 1/2019/ 29-15 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «10» февраля 2019 г.


2.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006г. № 307 (далее Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме (далее Правила содержания общего имущества) и Правилами 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 (далее Правила изменения размера платы за содержание и ремонт), утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491, и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации.

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление жилищно- коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме в рамках утвержденного собственниками Перечня услуг и работ по содержанию общего имущества МКД (Приложение № 3).

3.2. По настоящему Договору Управляющая организация действуя по заданию Собственников, от своего имени и за счет Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом в соответствии с приложениями к настоящему Договору, а Собственники обязуются вносить платежи в пределах утвержденных тарифов / размера платы.

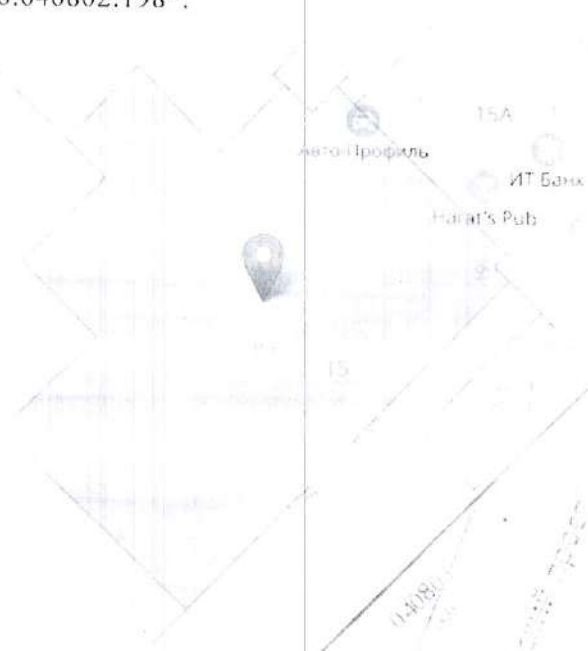
 / Управляющая организация

 / Председатель Совета МКД

3.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: Иркутская обл., г. Ангарск. 29 микрорайон. дом 15;  
 б) номер технического паспорта БТИ \_\_\_\_\_;  
 в) серия - \_\_\_\_\_;  
 г) тип постройки - жилой дом;  
 д) год ввода в эксплуатацию - 1995;  
 е) этажность - 9;  
 ж) количество квартир - 142;  
 з) общая площадь многоквартирного дома - 9 554,3 кв. м;  
 и) общая площадь жилых помещений - 8 462,00 кв. м;  
 к) общая площадь нежилых помещений 78,10 кв. м;  
 л) степень износа по данным государственного технического учета (при наличии сведений) 15,36%;  
 м) год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_\*;  
 н) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу \_\_\_\_\_\*;  
 о) правовой акт о признании дома ветхим \_\_\_\_\_\*;  
 п) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома б 661/+8 кв.  
 р) кадастровый номер земельного участка 38:26:040802:198\*.

Кадастровый номер: 38:26:040802:198  
 Категория земель: Земли населенных пунктов  
 Вид участка: Земля многоквартирного дома  
 Земельный участок по адресу: Ангарск, ул. Советская, д. 15  
 Площадь: 6 661 кв. м  
 Межевание: Проведено  
 Кадастровый инженер: ООО «Вектор-Гео», г. Ангарск  
 Статус: Частный  
 Дата постановки на учет: 30.12.2008  
 Координаты: 53.111111; 102.111111  
 ▲ Частка



\* Сведения указываются при наличии соответствующих документов.

3.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме указан в главе 1 настоящего Договора.

3.5. Оборудование и имущество, не входящее в состав общего имущества или выходящее за границы эксплуатационной ответственности, не входит в предмет настоящего договора, и содержанию и текущему ремонту Управляющей организацией не подлежит, в том числе: информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие).


3.6. Контроль за выполнением условий настоящего Договора осуществляется членами совета дома, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

#### 4. ВЗАИМООТНОШЕНИЕ СТОРОН

4.1. Оказание услуг (выполнение работ) по данному Договору осуществляется Управляющей организацией с даты, указанной в главе 12 настоящего Договора.

4.2. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе

 / Управляющая организация

 / Председатель Совета МКД



не проживание в жилом помещении Собственника не является основанием для освобождения Собственника от оплаты за жилое / нежилое помещение (платы за услуги / работы по Договору), определенной в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Во исполнение п. 9 Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», а также Приказа Министерства строительства РФ от 26.10.2015 № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме» установить следующий порядок приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

4.3.1. Сдача-приемка выполненных Управляющей организацией работ и услуг производится без подготовки и подписания Собственниками помещения (представителями Собственников помещений) Акта выполненных работ и услуг. Основанием для оплаты являются соответствующие платежные документы.

Работы / услуги принимаются от имени Собственников Управляющей организацией путем подписания акта выполненных работ с подрядной организацией.

4.3.2. В случае не поступления в офис управляющей организации в течении пяти рабочих дней, после дня оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, составленного в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Управляющей организацией качественно, надлежащим образом и в полном объеме.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

### 5.1. Управляющая организация обязуется:

5.1.1. От имени и за счет Собственников осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора, с наибольшей выгодой в интересах Собственников, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм государственных санитарно - эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических норматив и иных правовых актов.

Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания услуги и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязуется устранять все выявленные недостатки за счет Исполнителей.

От имени и за счет Собственников заключать соответствующие договоры необходимые для поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии:

- договоры о техническом обслуживании дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, придомовой территории, включая уличные места (площадки) для накопления твердых коммунальных отходов;

- договоры об обеспечении функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков, сетей внутридомового газового оборудования) в пределах установленных норм;

- договоры о техническом обслуживании нежилого помещения (помещений) Собственников;

- договоры со специализированными и (или) лицензированными организациями на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в



/ Управляющая организация



/ Председатель Совета МКД



многоквартирном доме (далее – подрядчики, исполнители) в случае отсутствия в штате Управляющей организации соответствующих специалистов, необходимого оборудования, техники или лицензии;

- договоры на использование общего имущества многоквартирного дома сетей связи и т.п.;
- договоры на аварийное обслуживание;
- договоры на начисление и сбор платежей за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги, предоставляемые Собственникам;
- договоры поставки коммунальных услуг (при отсутствии решения собственников, принятых на общем собрании, о заключении договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения), на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами напрямую с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами);
- договоры ресурсоснабжения в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании общего имущества;
- договоры по предоставлению Собственникам услуг по дератизации и дезинсекции и др.

5.1.2. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы (предусмотренные в Постановлении Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, правила благоустройства Ангарского городского округа) и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и осуществляются управляющей организацией независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме. Денежные средства на выполнение таких работ берутся по своему усмотрению Управляющей организацией с любой строки «содержания» тарифа (Приложение № 3). При этом невыполненная работа (за счет которой проведена иная работа) и / или не выполненная не в полном объеме не считается выполненной ненадлежащего качества, не в полном объеме и (или) с превышением установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ и не подлежит перерасчету согласно Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

В случае недостаточности средств на проведение работ, согласно настоящей статьи, со строк «содержания» (Приложение № 3), управляющая организация имеет право, с согласия совета МКД использовать необходимые суммы со строки «текущего ремонта инженерных систем и конструктивных элементов» (Приложение № 3), либо иные источники финансирования, указанными в протоколе общего собрания собственников многоквартирного дома (принятие решения о целевом взносе) или источниками финансирования, указанными в решении Совета МКД (платежи за использование общего имущества МКД).

5.1.3. Осуществлять следующие виды услуг по управлению:

- представлять интересы Собственников перед Исполнителями: осуществлять контроль, оценку качества, объемов и сроков предоставления услуг (работ), с правом подписания актов выполненных работ; уведомлять Исполнителей о нарушениях их обязательств перед Собственниками по качеству, объемам и срокам оказания услуг (работ); фиксировать выявленные нарушения в установленном порядке;
- требовать от Исполнителей устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие допущенного нарушения;
- осуществлять открытие и ведение лицевых счетов, выдачу справок о наличии и/или отсутствия задолженности;
- осуществлять начисление платы за жилое / нежилое помещение и коммунальные услуги Собственникам, а также, с соответствие с п. 4 ст. 155 ЖК РФ, нанимателям жилых / нежилых помещений, арендаторам нежилых помещений, а так же пользователям общего имущества МКД;
- предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для оплаты за жилое / нежилое помещение согласно настоящего Договора и



/ Управляющая организация



/ Председатель Совета МКД



задолженности по оплате за жилое / нежилое помещение согласно настоящего Договора, не позднее 15-го (пятнадцатого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

- в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством (в случае предоставления коммунальных услуг через Управляющую организацию);

- осуществлять расчеты за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, услуги по содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома из денежных средств, поступающих от Собственников в качестве платы за жилые / нежилые помещения и коммунальные платежи, оставшихся после удержания управленческого вознаграждения;

- своевременно проводить технические осмотры многоквартирного дома;

- осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в срок, не превышающий срока предусмотренного действующим законодательством;

5.1.4. Предоставлять Собственникам, а также гражданам, проживающим в жилых / нежилых помещениях, информацию в объеме и в сроки установленные действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.5. Уделять особое внимание подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома;

5.1.6. Организовывать аварийно - диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок на неисправность и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования;

5.1.7. Осуществлять организационно-технические мероприятия по обслуживанию узлов учета коммунальных услуг (при оборудовании многоквартирного дома узлами учета коммунальных услуг) согласно Приложения № 3.

5.1.8. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

5.1.9. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в подъездах Многоквартирного дома.

5.1.10. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на дом и земельный участок (при наличии).

5.1.11. Вести учет бухгалтерской документации.

5.1.11.1. Осуществлять отдельный учет денежных средств, поступивших от Собственников на оплату коммунальных услуг, на содержание МКД, текущий ремонт МКД, платы за использование общего имущества МКД (арендной платы), а также денежных средств, поступивших за услуги и работы по управлению МКД.

5.1.12. Осуществлять мероприятия по взысканию с Собственников задолженности по оплате за жилое / нежилое помещение и коммунальные услуги, в случае нарушения ими сроков оплаты:

- при просрочке оплаты выдавать Собственникам предупреждения о необходимости погашения суммы долга;

- при просрочке оплаты свыше 3-х месяцев обращаться в суд с исковыми заявлениями и заявлениями о выдаче судебного приказа о взыскании суммы долга;

- при возврате судебным приставом-исполнителем судебного приказа / исполнительного листа без исполнения, либо исполненного частично, прибегать за счет Собственников к услугам коллекторов.

5.1.13. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее 1 апреля следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ, на сайте управляющей организации, расположенному по адресу <http://xn----8sbsqqa.xn--p1ai/> (ооо-ажк.рф) в объеме установленном действующим законодательством. Один

 / Управляющая организация

 - Председатель Совета МКД



экземпляр отчета выдается председателю совета МКД. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

5.1.14. По письменному заявлению членов совета многоквартирного дома предоставлять на ознакомление копии договоров, заключенных Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего Договора.

5.1.15. При отсутствии задолженности по настоящему договору оказывать Собственникам за дополнительную плату иные виды услуг, не предусмотренные перечнем услуг и работ к настоящему Договору, в том числе: сантехнические работы, не связанные с общим имуществом многоквартирного дома.

5.1.16. В течении пяти рабочих дней с даты исключения МКД с реестра лицензии Управляющей организации передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию (при наличии), входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (при наличии), лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, либо в случае выбора непосредственного способа управления многоквартирным домом собственнику помещения в многоквартирном доме, указанному в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком многоквартирном доме.

5.1.17. По требованию собственника или лиц, пользующихся помещением на законных основаниях в МКД выдавать бесплатно справки, выписки из финансово лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

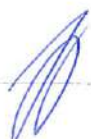
5.1.18. Выдавать собственнику и (или) нанимателю муниципального или государственного жилого помещения платежные документы не позднее 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем путем размещения платежных документов в почтовые ящики собственников / пользователей. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание и ремонт жилых помещений до 15 (пятнадцатого) числа текущего месяца с последующей корректировкой размера платы по мере необходимости.

5.1.19. Не позднее 3 (трех) дней до проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его Помещением в Многоквартирном доме время доступа в Помещение, при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения не позднее 15 дней до момента проведения указанных работ.

5.1.20. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его помещением в МКД, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников помещений МКД или Помещению Собственника. Указанный акт выдается исключительно при отсутствии у Собственника задолженности за жилое / нежилое помещение, в том числе и пени.

5.1.21. Предоставлять председателю Совета дома для ознакомления всю запрашиваемую техническую, юридическую и экономическую информацию по дому по запросу в течение 10 рабочих дней со дня поступления запроса. А также оказывать председателю Совета дома юридическую поддержку (в виде консультаций юриста, помощи в составлении необходимых судебных документов, связанных с содержанием общего имущества). По просьбе председателя Совета дома оказывать помощь в проведении общих собраний Собственников, а именно по составлению и копированию необходимых документов для проведения общего собрания, где будут решаться вопросы о содержании и текущем ремонте общего имущества многоквартирного дома.

## 5.2. Управляющая организация имеет право:



/ Управляющая организация



/ Председатель Совета МКД



5.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником / Пользователем его обязательств по настоящему Договору, соблюдения «Правил проживания, проведения ремонтных работ, проезда и парковки транспорта на территории многоквартирного дома».

5.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба и т.д., причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

5.2.3. Требовать возмещения убытков, возникших в связи с невнесением предусмотренных настоящим договором платежей, а также, возникших в связи с обращением в суд за взысканием указанных платежей.

5.2.4. По своему усмотрению самостоятельно определять способы исполнения своих прав и обязанностей по настоящему договору. Действуя в интересах Собственников, определять круг организаций и иных лиц, осуществляющих содержание, текущий ремонт многоквартирного дома.

5.2.4.1. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

5.2.5. При необходимости и / или по требованию контролирующих органов выполнять без согласования с собственниками необходимые работы / услуги без учета постатейного распределения денежных средств установленного тарифа (определенного Приложением № 3).

5.2.6. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего и Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

5.2.7. Осуществлять контроль соблюдения Исполнителями (подрядными, в том числе специализированными организациями) уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям договоров.

5.2.8. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, в жилых / нежилых помещениях Собственников, извещая о дате и времени осмотра.

5.2.9. Предупреждать Собственников и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ по устранению допущенных Собственниками и лицами, совместно с ним проживающими, нарушений, связанных с использованием жилых /нежилых помещений не по назначению либо с ущемлением прав и интересов соседей.

5.2.10. Без предварительного уведомления приостанавливать предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации на оборудовании или инженерных коммуникациях до момента устранения возникших причин приостановления коммунальных услуг;

- возникновения стихийного бедствия или чрезвычайной ситуации, либо при необходимости их локализации и устранения.

5.2.11. После предварительного уведомления Собственника, путем размещения таких уведомлений на досках объявлений в каждом подъезде МКД, в случае отсутствия досок, в местах общего пользования МКД, доступных каждому собственнику, в том числе на первых этажах каждого подъезда МКД приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные законодательством сроки, в том числе:

- неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией текущего и аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных

 / Управляющая организация

 / Председатель Совета МКД



работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

5.2.12. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

По заявке осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения, на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника установленную Управляющей организацией стоимости таких работ (услуг).

5.2.13. Не оказывать дополнительных услуг, Собственнику или иному пользователю помещений при несвоевременном и/или неполном внесении платы за жилое / нежилое помещение по настоящему договору (свыше трехмесячного размера начисления).

5.2.14. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Расчет суммы причиненного ущерба производится Управляющей организацией путем составления локального сметного расчета. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 1% от стоимости за каждый день просрочки. Факт причиненного ущерба, согласно настоящего пункта, подтверждается составлением акта и подписанием его председателем совета МКД или членом совета МКД.

5.2.15. В случае неисполнения в течении 3х месяцев Собственником предписания привести самовольно переустроенное им Помещение либо помещение, относящееся к Общему имуществу Многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством. Расчет суммы произведенных работ производится Управляющей организацией путем составления локального сметного расчета. Факт самовольного переустройства Помещения, либо помещения, относящееся к Общему имуществу Многоквартирного дома согласно настоящего пункта, подтверждается составлением акта и подписанием его председателем совета МКД или членом совета МКД.

5.2.16. Осуществлять в сроки установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета при заключенном договоре между управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией или при наличии договоров на поставку коммунальных услуг через управляющую организацию.

5.2.17. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

5.2.18. Готовить предложения для рассмотрения на общем собрании Собственников по установлению размера платы на содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на услуги по управлению многоквартирным домом для жилых и нежилых помещений Собственников (Перечень и периодичность работ), на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. При утверждении решением собрания предложенной Управляющей организацией перечень и периодичность работ (в том числе в очно - заочной и заочной форме голосования) новой стоимости услуг и/или работ, принятый размер оплаты вступает в силу с первого числа месяца,



/ Управляющая организация



/ Председатель Совета МКД



следующего после подведения итогов голосования, если иной срок не установлен Общим собранием.

5.2.19. Предъявлять к Собственникам/нанимателям помещений иски (судебные приказы) о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги, пени в случае их несвоевременной или неполной оплаты.

5.2.20. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации либо иным допустимым способом.

5.2.21. Передавать в сроки установленные законодательством ведомости учета параметров теплопотребления холодного и горячего водоснабжения (при наличии общедомовых приборов учета), а также электроснабжения\* (при наличии общедомовых приборов учета, при снятии параметров управляющей организацией, а также при наличии доступа для снятия параметров) в ресурсоснабжающие организации. Проводить обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета согласно установленному размеру платы за жилое / нежилое помещение (Приложение № 3).

*\*на момент заключения настоящего Договора у управляющей организации доступ отсутствует, общедомовой прибор учета не передан.*

5.2.22. Получать от Собственников и нанимателей плату за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги, а также за прочие услуги, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.23. Денежные средства, поступившие Управляющей организации от Собственников / Пользователей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом считать своими доходами, а также считать своими доходами денежные средства в размере 10 % от суммы поступивших платежей за пользование общего имущества МКД по договорам заключенным с Управляющей организацией, как стороной представляющей интересы собственников МКД.

5.2.24. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

5.2.25. Нести иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

5.2.26. По заявке, за отдельную плату, принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

### 6.1. Собственники обязуются:

6.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания Собственнику услуг и работ, установленных настоящим Договором.

6.1.2. Своевременно, т.е. ежемесячно не позже 20 числа месяца, следующего за расчетным, и в полном размере вносить плату на содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на услуги по управлению многоквартирным домом для жилых и нежилых помещений, коммунальные услуги, коммунальные ресурсы, потребляемые при СОИ МКД с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные решением общего собрания Собственников и отраженных в договоре. А также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома с учетом установленной Доли Собственника.

6.1.3. От своего имени и за свой счет поручить Управляющей организации совершение следующих действий:

- представление интересов Собственников перед Исполнителями; контроль, оценка качества, объемов и сроков представления услуг (работ), принятие исполненных услуг / работ, путем



/ Управляющая организация



/ Председатель Совета МКД



подписанием актов выполненных работ: уведомление Исполнителей о нарушениях их обязательств перед Собственниками по качеству, объемам и срокам оказания услуг (работ);

- фиксирование выявленных нарушений в установленном порядке;

- требование от Исполнителей устранения за их счет установленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие допущенного нарушения;

- при поступлении жалоб от собственников на некачественно оказанные услуги/работы, направлять претензии исполнителям, с требованием устранения выявленных нарушений за счет Исполнителей;

6.1.4. Ежегодно, в течение четвертого квартала текущего года, с учетом предложений Управляющей организации, Председателю совета МКД утверждать Перечень и периодичность работ с указанием размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на следующий календарный год. В случае, если действующего размера платы за жилое / нежилое помещение недостаточно на проведение всех необходимых работ / услуг, собственники, с учетом предложений Управляющей организации, обязаны утвердить новый размер платы за жилое / нежилое помещение многоквартирного дома, либо на общем собрании принять решение о целевом взносе на определенные виды работ / услуг по дополнительным Договорам.

6.1.5. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, в связи с чем:

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

- бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу;

- бережно относиться к жилому многоквартирному дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор (в т.ч. строительный и крупногабаритный), пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

- содержать собак и кошек в отдельных квартирах допускается не более двух голов и при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах;

- производить за свой счет не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого жилого помещения;

- обеспечить устранение за свой счет повреждений конструктивных элементов жилого многоквартирного дома, а также ремонт либо замену поврежденных инженерных сетей жилого дома, включая сети теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения, если указанные повреждения произошли по вине Собственников либо других лиц, совместно с ними проживающих;

- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 8.00, не производить строительные работы с 18-00 до 09-00.

- производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения, и при условии согласования проекта переустройства с необходимыми органами и организациями, а также с Управляющей организацией;

- не производить замену и перенос инженерных сетей и иного оборудования, установленного в помещении без соответствующего согласования с Управляющей организацией;

- при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и



/ Управляющая организация



/ Председатель Совета МКД



запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

- не использовать лифты в качестве строительных грузоподъемных установок;
- не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутрименовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды) и/или для установки отапливаемых полов;
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласований в установленном порядке;
- за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами или отходами помещения общего пользования;
- обеспечить свободный доступ к инженерным сетям (наглухо не заделывать инженерные отверстия (штробы) по которым проходят инженерные сети);
- не допускать в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- не выполнять текущий ремонт конструкций, ослабляющих несущую способность конструкций и которые следует производить только по проекту;
- не заделывать наглухо в стенах или фундаменте выходы сантехнических коммуникаций;
- не вскрывать железобетонные элементы (стойки, ригели, панели) и обнажать арматуру, если это не вызвано необходимостью усиления конструкций;
- не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

6.1.6. При проведении в Помещении ремонтных работ:

- самостоятельно и незамедлительно выносить строительный мусор из помещений общего пользования многоквартирного дома (общего имущества);
- за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора в течение суток с момента выноса такого мусора из помещений общего пользования многоквартирного дома (общего имущества).


6.1.7. Самостоятельно и незамедлительно выносить крупнооборитный мусор из помещений общего пользования многоквартирного дома (общего имущества).

6.1.8. За собственный счет осуществлять вывоз крупнооборитного мусора в течение суток с момента выноса такого мусора из помещений общего пользования многоквартирного дома (общего имущества).

6.1.9. В случае выноса и вывоза строительного и / или крупнооборитного мусора силами Управляющей организации / подрядными организациями, стоимость данных работ (услуг) дополнительно выставляется Управляющей организацией Собственнику в платежном документе отдельной строкой.

Проведение ремонтных работ в помещении, размещение строительного и / или крупнооборитного мусора в местах общего пользования (общее имущество), а также на придомовой территории многоквартирного дома подтверждается составленным Управляющей организацией актом. Акт подписывается представителем Управляющей организации, одним из членов совета многоквартирного дома, соседями (проживающие в одном подъезде с Собственником, проводившем ремонтные работы в помещении, разместившем строительный и / или крупнооборитный мусор в местах общего пользования или на придомовой территории).

 / Управляющая организация

 / Председатель Совета МКД



6.1.10. В случае, если строительный и / или крупногабаритный мусор размещен на каком либо этаже подъезда многоквартирного дома, и собственники (пользователи) помещений с данного этажа не сообщают сведения, кто из собственников разместил указанный мусор, Управляющая организация дополнительно выставляет стоимость работ указанных в п. 6.1.9 Договора всем Собственникам помещений в равных частях, расположенных на одном этаже подъезда, где размещен строительный и / или крупногабаритный мусор. Акт составляется и подписывается в порядке установленном п. 6.1.9 Договора.

6.1.11. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома

6.1.12. Не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования, для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ, для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг в согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления. Дата, указанная в сообщении собственника не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами. С момента составления акта недопуска в Помещение Управляющая организация не несет ответственности за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику, а Собственник принимает на себя всю административную и материальную ответственность за возможные последствия.

6.1.13. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

6.1.14. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неудобствах для проживания, относящихся к содержанию дома, двора, квартиры.

6.1.15. Устранять за свой счет все повреждения жилого помещения, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственников либо других лиц, совместно с ним проживающих.

6.1.16. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, адреса, или телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.

Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 10 (десяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
- о смене нанимателя или арендатора Помещения;
- об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника;
- о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
- о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
- о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.



/ Управляющая организация



/ Председатель Совета МКД



В случае, если наниматель или арендатор Помещения, а также собственник жилого помещения не исполнил в срок требование данного пункта, управляющая организация не несет ответственности за убытки причиненные собственнику, в том числе и судебные издержки.

6.1.17. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

6.1.18. В срок с 01 по 10 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания приборов учета за отчетный месяц (в случае заключенного договора между Управляющей организацией и ресурсоснабжающих организаций на поставку коммунальных услуг).

6.1.19. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

6.1.20. Предъявлять претензии в письменном виде в офис Управляющей организации о факте выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ не позднее 10 числа месяца следующего за истекшим.

6.1.21. Возмещать Управляющей организации расходы согласно пунктов №№ 5.2.14, 5.2.15, 6.1.9, 8.10 настоящего Договора.

6.1.22. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, жилищным и гражданским законодательством.

## **6.2. Собственники имеют право:**

6.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

6.2.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

6.2.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома при 100 % оплате за жилые / нежилые помещения многоквартирного дома, в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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».


6.2.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.


6.2.5. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

6.2.6. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

6.2.7. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.2.8. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом

 / Управляющая организация

 / Председатель Совета МКД



Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление многоквартирным домом не подтверждается (10%).

6.2.9.. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателя (арендатору) данного помещения в случае сдачи его внаем (аренду).

6.2.10. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на жилые помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

6.2.11. Члены совета дома вправе знакомиться с условиями договоров, заключенных Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего Договора.

## 7. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И УСЛУГИ, РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

7.1. Цена договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствие с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому собственником жилую/нежилому помещению на срок не менее чем на один год.

7.1.1. Размер платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества в многоквартирном доме устанавливается на общем собрании собственников с учетом предложений Управляющей организации.

7.1.2. Размер платы за текущий ремонт инженерных систем и конструктивных элементов устанавливается на общем собрании собственников с учетом предложений Управляющей организации.

7.1.3. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме по ХВС, ГВС, эл. энергии и водоотведению устанавливается уполномоченными органами. Оплата производится Собственниками ежемесячно по нормативам. Управляющая организация производит перерасчет 1 раз в год по фактическому потреблению, при наличии исправных общедомовых приборов учета.

7.1.3.1. В случае неисправных общедомовых приборов учета и / или окончания срока государственной поверки общедомовых приборов учета и / или необходимости замены общедомового прибора учета, члены совета МКД и / или собственники обязаны принять решение об источнике финансирования (целевой взнос) восстановительных работ / проведения государственной поверки / замены общедомового прибора учета. В случае отсутствия в управляющей организации таких решений оплата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме по ХВС, ГВС, эл. Энергии\* и водоотведению производится по нормативам. О неисправности общедомовых приборов учета Управляющая организация в письменном виде (в т.ч. по электронной почте) уведомляет председателя совета МКД в течении пяти рабочих дней с момента обнаружения неисправности. О необходимости проведения поверки общедомовых приборов учета, Управляющая организация в письменном виде (в т.ч. по электронной почте) уведомляет председателя совета МКД до 1 октября года, предшествующего году в котором заканчивается срок поверки общедомовых приборов учета.

*\*на момент заключения настоящего Договора у управляющей организации доступ отсутствует, общедомовой прибор учета не передан.*

7.1.3.2. В случае не соблюдения Управляющей организацией срока, указанного в п. 7.1.3.1 настоящего Договора, об оповещении Председателя совета МКД о выходе из строя общедомового прибора учета, вследствие чего общедомовой прибор учета находился в неисправном состоянии более двух месяцев, Управляющая организация направляет денежные средства со строки «обслуживания общедомового прибора учета» (Приложения № 3) на строку «текущего ремонта инженерных систем и конструктивных элементов» (Приложения № 3) со дня, следующего за конечной датой уведомления Председателя Совета МКД.

7.1.3.3. В случае отсутствия ремонтных работ / замены / поверки общедомового прибора учета более двух календарных месяцев, после финансирования Собственниками ремонтных работ (целевого взноса) общедомового прибора учета, финансирования Собственниками замены (целевой взнос) общедомового прибора учета, а также поверки (целевой взнос) общедомового прибора учета, или финансирования ремонтных работ / замены / поверки общедомового прибора

 / Управляющая организация

 / Председатель Совета МКД



учета по решению членов Совета МКД со строки «текущего ремонта инженерных систем и конструктивных элементов» (Приложения № 3) Управляющая организация направляет денежные средства со строки «обслуживания общедомового прибора учета» (Приложения № 3) на строку «текущего ремонта инженерных систем и конструктивных элементов» (Приложения № 3) с начала третьего месяца отсутствия общедомового прибора учета.

7.2. Изменение размера платы за помещение допускается по согласованию сторон настоящего договора при условии утверждения изменений (или утверждения нового размера платы) на общем собрании Собственников.

В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы на следующий год, может применяться размер платы, действовавший до момента проведения общего собрания Собственников, так и размер платы утвержденный администрацией Ангарского городского округа (по выбору Управляющей организации).

Цена договора определяется стоимостью услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества, определенных Приложением № 3 к настоящему Договору.

Размер платы за помещение устанавливается в зависимости от цены договора соразмерно доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

Плата за помещение, включающая плату по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, услуги и работы по управлению многоквартирным домом, а также плата за текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, определена на общем собрании Собственников дома и указана в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Объем работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома не может быть менее минимального перечня услуг и работ, необходимого для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 г. № 290.

7.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7.4. Размер платы за вывоз и утилизацию твердых коммунальных отходов устанавливается уполномоченным органом.

7.5. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

7.6. Плата за жилое помещение, текущий ремонт по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, направляемого Управляющей организацией ежемесячно, не позднее 10-го числа текущего месяца. В платежном документе указываются расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание жилого / нежилого помещения, размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, текущий ремонт, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилого помещения и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма начисленных пеней.

7.7. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию для его получения.

7.8. Плата за оказанные/поставленные жилищно-коммунальные услуги, включая услуги по управлению многоквартирным домом, вносится Собственниками на расчетные счета Управляющей организации не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным.

7.9. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально всем работам (услугам) указанным в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты.



/ Управляющая организация



/ Председатель Совета МКД



7.10. 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 (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

7.11. Лица, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за жилое помещение, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, текущий ремонт и коммунальные услуги (должники) обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере установленном действующим законодательством РФ.

7.12. Стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом утверждена на общем собрании собственников и отражена в Приложении № 3 к настоящему Договору. Также стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом составляет 10 % от суммы поступивших платежей за использование общего имущества многоквартирного дома по заключенным Договорам об использовании общего имущества многоквартирного дома, в которых Управляющая организация является стороной Договора представляющей собственников многоквартирного дома.

Управляющая организация ежемесячно удерживает поступившую сумму за услуги и работы по управлению многоквартирным домом (причитающегося ей вознаграждения) в качестве авансового платежа.

7.13. Оставшиеся денежные средства направляются соответствующим организациям, оказывающим жилищно-коммунальные услуги по договорам, заключенным Управляющей организацией согласно п. 5.1.1. настоящего договора.

7.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

7.15. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

7.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

7.17. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Ответственность сторон за нарушение обязательств по настоящему договору определяется согласно условиям договора, требованиям гражданского и жилищного законодательства и законодательства о защите прав потребителей РФ.

8.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

8.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.


8.2.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;


8.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований – в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

8.2.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

8.5. Управляющая организация несет ответственность в пределах утвержденного собственниками Перечня услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома в виде:

А) возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;

 / Управляющая организация

 / Председатель Совета МКД



Б) возмещения убытков, причинных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязанностей;

В) компенсации морального вреда.

8.6. Управляющая организация полностью освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственников, если негативные последствия произошли вследствие действия непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и т.п.) или вины Собственников или других лиц, совместно с ним проживающих.

8.7. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебой (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

8.8. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

8.9. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, определенном законодательством.

8.10. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно выставленного счета.

8.11. Собственник, передавший Помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

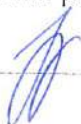
## **9. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

9.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями (председателем или членами совета МКД).

9.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения членами совета дома от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки членами совета дома объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;



/ Управляющая организация



/ Председатель Совета МКД



- участия членов совета дома в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия членов совета дома в приемке различных видов работ согласно гл. 3 Договора, 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;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

9.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт (акт составляется не позднее следующего дня после нарушения) 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.

- неправомерные действия Собственника.

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.


9.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей, соседей, не заинтересованных лиц и членов совета дома. В случае отказа от подписи Собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), свидетелей, соседей и других лиц, акт подписывается остальными членами комиссии. Если в течение одного часа в период времени с 8.00 до 17.00 или четырех часов в период времени с 17.00 до 8.00 с момента сообщения о нарушении, которые могут повлечь угрозу жизни, здоровью или имуществу Собственника представитель Управляющей организации, либо аварийной службы не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без присутствия представителей Управляющей организации, либо аварийной службы. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии с указанием причины составления Акта в отсутствие представителя Управляющей организации, аварийной службы.


9.4 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 (нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

9.5. Акт о затоплении составляется не позднее трех рабочих дней с момента обращения собственника Управляющую организацию.

9.6. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) 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 подпись.

9.7. Принятые решения совета дома о комиссионном обследовании выполнения работ и

 / Управляющая организация

 / Председатель Совета МКД



услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен председателю совета дома.

9.8. Работы по текущему ремонту общего имущества, выполненные с привлечением подрядных организаций (индивидуальных предпринимателей), должны приниматься путем оформления акта по ремонту и обслуживанию выполненных работ (оказанных услуг) с участием представляющего интересы Собственников помещений Председателя Совета дома, любого члена Совета дома.

9.9. При аварийной ситуации, повлекшей ущерб общедомовому имуществу (утечка воды, увеличивающая общедомовые нужды, крупная поломка общедомового имущества, в т.ч. поломка ОДПУ) оформляется актом в присутствии председателя или члена совета дома, в котором указывается суть произошедшего, причины, виновные лица (если таковые имеются). Акт оформляется в день обнаружения поломки и реагирования аварийных служб и подписывается председателем или членом Совета дома и представителями Управляющей организации. Если данное обстоятельство произошло в выходные дни или в нерабочее время, то в первый рабочий день после выходного дня, или, соответственно, на следующий день, опираясь на официальные факты аварийных служб (к акту должны быть приложены официально заверенные документы аварийных служб с разъяснением происходящей ситуации). Второй экземпляр акта должен быть отдан на хранение председателю Совета дома. В течении 1 недели после аварийной ситуации председатель Совета дома должен получить от Управляющей организации уведомление о плане и сроках работ по устранению данной ситуации, а также смету на данный вид расходов. Сроки устранения не должны превышать норм, установленных законодательством РФ.

#### 10. ПОРЯДОК УВЕДОМЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ / ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

10.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией любым из способов:

а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного письма с уведомлением по адресу нахождения их Помещений в данном многоквартирном доме;

б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

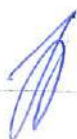
в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном многоквартирном доме.

г) путем размещения уведомления на досках объявлений в каждом подъезде МКД, в случае отсутствия досок, в местах общего пользования МКД, доступных каждому собственнику, в том числе на первых этажах каждого подъезда МКД.

10.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки соответствующего уведомления и/или размещения такого уведомления на досках объявлений в каждом подъезде МКД, в случае отсутствия досок, в местах общего пользования МКД, доступных каждому собственнику, в том числе на первых этажах каждого подъезда МКД.

10.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

10.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) Собственника, члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, Собственник/наниматель обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.



/ Управляющая организация



/ Председатель Совета МКД



## 11. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон.

11.2. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

11.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

11.3.1. В одностороннем порядке:

11.3.1.1. по инициативе Собственника в случае принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения:

А) о выборе иного способа управления,

Б) утверждения и заключения договора управления с иной управляющей организацией, в случае утверждения таких решений на собрании, о чем Управляющая организация должна быть уведомлена лично инициатором собрания в течении пяти календарных дней после окончания собрания, но не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, путем предоставления им подлинника протокола решения общего собрания, а также подлинников решений собственников;

11.3.1.2. по инициативе Управляющей организации, о чем собственники помещений должны быть предупреждены не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем размещения сообщений в подъездах многоквартирного дома, а также направления уведомления председателю Совета многоквартирного дома заказным письмом с уведомлением.

11.3.2. По соглашению Сторон.

11.3.3. В судебном порядке.

11.3.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

11.3.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

11.3.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

11.3.7. В связи с исключением многоквартирного дома из лицензии Управляющей организации.

11.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается ежегодно продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

11.6. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

11.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

## 12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и распространяет свои действия на отношения сторон, возникшие с 01 марта 2019г. и действует в течение одного года.

12.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия договор считается ежегодно продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

## 13. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА

13.1. При исполнении своих обязательств по Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или иные неправомерные цели. При исполнении своих обязательств по Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей Договора законодательством, как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого



/ Управляющая организация



/ Председатель Совета МКД



законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

13.2. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящей Статьи, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящей Статьи контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем. После письменного уведомления, соответствующая Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по Договору до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение десяти рабочих дней с даты направления письменного уведомления.

13.3. В случае нарушения одной Стороной обязательств воздерживаться от запрещенных в данном разделе действий и/или неполучения другой Стороной в установленный Договором срок подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет, другая Сторона имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке полностью или в части, направив письменное уведомление о расторжении. Сторона, по чьей инициативе был расторгнут Договор в соответствии с положениями настоящей статьи, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения.

#### 14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

14.2. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.

14.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

14.4. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны предъявляться Сторонами в письменной форме, с приложением обосновывающих документов (протоколы осмотра, акты и проч.), составленных с участием представителей обеих Сторон.

14.5. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Сторонами друг другу по настоящему договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, письмом, телефонограммой, телефаксом, по адресу, указанному в настоящем договоре, а также размещено в местах общего пользования многоквартирного дома, доступном Собственникам многоквартирного дома.

14.6. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности и др. платежи предусмотренные настоящим Договором, действующим законодательством Российской Федерации и иные платежи установленные решением общего собрания собственников многоквартирного дома) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные платежи / услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.



/ Управляющая организация



/ Председатель Совета МКД



- 14.7. Настоящий договор имеет три Приложения, являющихся его неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 «Список собственников помещений в многоквартирном доме»;
  - Приложение № 2 «Протокол № 1/2019/29-15 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «10» февраля 2019 года»;
  - Приложение № 3 «Перечень и периодичность работ с указанием размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на 2019г.»;

14.8. Спорные вопросы, возникающие в ходе выполнения договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

14.9. В случае невозможности разрешения Сторонами спора, спор подлежит разрешению Ангарским городским судом Иркутской области. До обращения в суд обязательно предъявление претензии. Срок рассмотрения претензии - 30 дней.

### 15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### Управляющая организация

ООО «АЖК»,

Юридический адрес: Иркутская область, г.

Ангарск, квартал 92/93, дом 24

Фактический адрес: Иркутская область, г. Ангарск,  
квартал 92/93, дом 24

ИНН 3801125046

КПП 380101001

ОГРН 1133801002521

р/с 40702810918350028243

Байкальский Банк Сбербанка России г. Иркутск

БИК 042520607

к/с 30101810900000000607

Тел/факс: (3955) 53-59-94

Собственники многоквартирного дома №  
15 микрорайона 29 г. Ангарска в  
лице уполномоченного собственника  
(председателя совета МКД) Шевченко  
Елены Викторовны

shewchenko2016@yandex.ru

*Шевченко Е.В.*



Т.Е. Прокопенко

/ Управляющая организация

/ Председатель Совета МКД