

**Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная компания «Навигатор»**, ОГРН 1147325004177, ИНН 7325129962, в лице Директора Михайлова Игоря Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», **ООО «ЖК «Навигатор»**, с одной стороны, и **Собственники помещений в многоквартирном доме № 16 по ул. Державина в г. Ульяновске**, от имени которых на основании протокола общего собрания № 01-2 от 15.10.2018 г. действует Копылов Павел Петрович (кв. № 7), свидетельство о государственной регистрации права № 73АА 423923 от 12.07.2012 г., далее именуемые «**Собственник**» или «**Собственники**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Управляющая организация – это организация, уполномоченная общим собранием собственников многоквартирного дома, осуществлять управление многоквартирным домом и оказывать коммунальные услуги в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, другими положениями действующего законодательства РФ и условиями настоящего договора.

Собственники - физические или юридические лица, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющие право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Жилое помещение (квартира) - обособленная часть многоквартирного дома, состоящая из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием.

Нежилое помещение в многоквартирном доме - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Размер платы за жилое помещение/нежилое помещение — сумма платежей за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и иных видов услуг и работ, указанных в настоящем договоре и иных их видов, утвержденных на общем собрании Собственников.

Коммунальные услуги - осуществление деятельности по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме.

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Жилищные услуги - услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) — совокупность жилищных и коммунальных услуг.

Правила предоставления коммунальных услуг гражданам – Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354).

Внутридомовые инженерные системы - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

Внутриквартирное оборудование - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

Централизованные сети инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отвода сточных бытовых вод).

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

Индивидуальный прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме.

Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

Многоквартирный дом - единый комплекс недвижимого имущества, включающий придомовую территорию в установленных границах и расположенный на нем индивидуально-определенное здание, которое состоит из жилых (нежилых) помещений (квартир), которые находятся в собственности одного или более лиц (собственников) и

помещений общего пользования, находящихся в общей долевой собственности.

Общее собрание собственников — высший орган управления многоквартирным домом.

Решение общего собрания собственников — принимается большинством голосов от общего числа голосов, принимавших участие в данном собрании собственников помещений многоквартирного дома, по вопросам, поставленным на голосовании. Решение собственников является обязательным для исполнения Управляющей организацией, всеми собственниками помещений, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Управление многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на выполнение решений собственников, принятых на общем собрании, для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников (наемателей) жилищными, коммунальными и прочими услугами.

Место общего пользования — обособленная часть многоквартирного дома, не являющаяся частью квартиры и предназначенная для обслуживания более одного жилого (нежилого) помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого (нежилого) помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Общее имущество собственников — помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства данного дома и расположенные на указанном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Текущий ремонт - ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Примерный перечень работ по текущему ремонту определяется Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, утвержденных Госстроем России.

Капитальный ремонт - ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Примерный перечень работ по капитальному ремонту определяется Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, утвержденных Госстроем России.

Граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом - Собственников устанавливается:

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - до первых запирающего устройств, расположенных на ответвлениях от стояков данных инженерных сетей. При отсутствии запирающего устройства и (или) их снятия без согласия Управляющей организации, в том числе до начала действия настоящего договора — до первых сварных соединений на стояках инженерных сетей и резьбы на них;

- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения - до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, расположенных в поэтажных электрических щитках. В случае отсутствия индивидуального, общего (квартирного) прибора учета и(или) размещения его внутри помещения, принадлежащего Собственнику, то до автоматических выключателей, при размещении автоматических выключателей в помещении, принадлежащего Собственнику - до стены квартиры со стороны подъезда многоквартирного дома. Индивидуальный (квартирный) электросчетчик к общему имуществу не относится.

Энергетическая эффективность - характеристики, отражающие отношение полезного эффекта от использования энергетических ресурсов к затратам энергетических ресурсов, произведенным в целях получения такого эффекта, применительно к продукции, технологическому процессу, юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю.

## 1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с принятым решением Собственников жилых/нежилых помещений, деятельность Управляющей организации направлена на выполнение данных решений, с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственников в многоквартирном жилом доме.

1.2. Управляющая организация по поручению Собственника за плату обеспечивает оказание коммунальных услуг, управление, содержание и ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Ульяновск, ул. Державина, д. 16, в границах эксплуатационной ответственности в соответствии с перечнем работ и услуг, утвержденных Собственниками.

1.3. Управляющая организация обеспечивает реализацию решений общих собраний Собственников, вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом от имени

Собственников и в их интересах, а также в собственных интересах:

а) на основании настоящего договора выступает от имени, за счет и в интересах Собственников, по их поручению посредником в отношениях с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов, с целью получения Собственниками коммунальных услуг (ХВС, ГВС, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение) надлежащего качества и рационального использования энергетических ресурсов (холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии), энергосбережения и повышения энергетической эффективности жилых домов;

б) на основании настоящего договора выступает от имени, за счет и в интересах Собственников, по их поручению посредником в отношениях с подрядными организациями, в целях получения Собственниками качественных услуг по содержанию, ремонту, аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, по сбору и вывозу ТБО, услуг по начислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, обслуживанию лифтового оборудования;

в) на основании настоящего договора выступает от имени, за счет и в интересах Собственников, по их поручению посредником в отношениях с организациями, оказывающими услуги по реализации Федерального закона №261-ФЗ от 23.11.2009 года «Об энергосбережении и энергетической эффективности».

1.4. В случае принятия общим собранием собственников решения о заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов напрямую с ресурсоснабжающими организациями, предоставление коммунальных услуг Собственникам (ХВС, ГВС, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение, электроснабжение) осуществляется непосредственно ресурсоснабжающими организациями.

1.5. Заключение договоров на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, утвержденных решением общего собрания собственников.

1.6. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.7. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома обеспечивается Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего договора.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

а) приступить к выполнению своих обязательств по настоящему договору с момента даты, определенной общим собранием Собственников и подписания его сторонами, но не ранее выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации;

б) обеспечить своими силами и/или силами третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций, на основании договоров на оказание услуг и выполнение работ:

- по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно условиям настоящего договора;

- по организации подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, в порядке и сроки установленные действующим законодательством Российской Федерации;

- по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (ТБО) из многоквартирного дома и придомовой территории;

- по обеспечению работы лифтового хозяйства;

- по обеспечению круглосуточной ежедневной работы аварийно-диспетчерской службы для устранения возникших неисправностей на общедомовых инженерных сетях;

- по обслуживанию внутридомовых инженерных сетей: центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения; систем водоотведения; электрических сетей, газовых сетей в зоне эксплуатационной ответственности «Управляющей организации»;

- по начислению, сбору и перерасчету платежей за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги;

- по коммунальным услугам:

- по обеспечению отоплением и горячим водоснабжением;

- по обеспечению холодным водоснабжением и водоотведением;

- по обеспечению электроснабжением;

- по энергосбережению и повышению энергетической эффективности при наличии финансирования Собственниками, с учётом предложения Управляющей организации;

- по проведению энергоаудита многоквартирного дома при наличии финансирования Собственниками, с учётом предложения Управляющей организации;

в) в целях надлежащего выполнения обязательств по договору

- заключать договоры на пользование общим имуществом многоквартирного дома с определением их стоимости по своему усмотрению.

- осуществлять контроль и надзор за исполнением условий вышеуказанных договоров пользователями общего имущества многоквартирных домов;

- фиксировать факты неисполнения (частичного или полного) или ненадлежащего исполнения ими договорных обязательств;

- контролировать выполнение подрядными и ресурсоснабжающими организациями своевременность и качество выполняемых работ и оказываемых услуг;

г) информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации в местах, определенных для размещения объявлений;

д) хранить и постоянно вносить в имеющуюся техническую документацию изменения, отражающие

состояние многоквартирного дома, внутридомового инженерного оборудования и объектов придомового благоустройства, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора;

е) осуществлять прием и рассмотрение заявлений, жалоб, предложений и обращений Собственников, а также направлять им ответы на них, в соответствии с действующим законодательством;

ж) направлять своего представителя, на основании заявки Собственника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме или помещению Собственника.

з) проводить, в заранее согласованное с Собственником время, проверки технического состояния общего имущества многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений, инженерно-технического оборудования, работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

к) информировать Собственников о выполненных работах по обслуживанию многоквартирного жилого дома, с оформлением актов выполненных работ.

л) предупредить Собственника о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием Собственником мест общего пользования не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов соседей и других Собственников. В случае повторных нарушений либо неисполнения требований о необходимости устранить нарушения потребовать соблюдения норм и правил в судебном порядке.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. а) самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

б) представлять интересы Собственников в органах государственной власти РФ, субъектов РФ и местного самоуправления города Ульяновска, контрольных, надзорных, судебных и иных органах, а также в отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора;

в) предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а в случае не оплаты, принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ;

г) в случае непредставления Собственником Управляющей организации показаний индивидуального прибора учета за расчетный период в сроки, установленные жилищным законодательством, плата за коммунальную услугу определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, начиная с расчетного периода, за который Собственником не предоставлены показания прибора учета до расчетного периода включительно, за который Собственник предоставил Управляющей организации показания прибора учета, но не более шести расчетных периодов подряд. После истечения этих периодов плата за коммунальные услуги осуществляется по нормативу потребления;

д) принимать в полном объеме или частично работы и услуги, а также устанавливать и фиксировать факт их неисполнения (полного или частичного) или ненадлежащего исполнения, предусмотренные подпунктами "б" и "в" пункта 2.1. настоящего Договора;

е) в случае превышения объема денежных средств, собранных Собственниками жилых помещений, на оплату счетов-фактур, выставленных ресурсоснабжающими организациями по договорам ресурсоснабжения использовать данные средства в соответствии с п.п. "ж" пункта 2.2.1. настоящего Договора.

ж) средства, полученные за счет экономии предоставляемых коммунальных ресурсов, направлять на оплату работ по энергосбережению и повышению энергетической эффективности использования коммунальных ресурсов Собственниками и иных услуг, а также проведение работ по обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Такие средства также могут быть направлены Управляющей организацией на возмещение убытков, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в Общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, штрафным санкциям, явившихся следствием не выполнения Собственниками своих обязательств.

з) привлекать инвестиционные средства в Общее имущество в целях обеспечения возможности экономии по предоставлению коммунальных и жилищных услуг с их последующим возмещением за счёт экономии по предоставлению коммунальных и жилищных услуг. В случае если Управляющая организация не может гарантировать получение экономии от предоставления жилищных и коммунальных услуг, то решение о привлечении инвестиционных средств в Общее имущество обязана согласовать с Собственниками. До полного возмещения инвестиционных средств оборудование, установленное за счет инвестиционных средств является собственностью Управляющей организации, либо иной организации с которой у Управляющей организации заключен договор на привлечение инвестиционных средств.

и) требовать в заранее согласованное с собственником (представителем собственника) время доступ в занимаемое жилое/нежилое помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

к) требовать от собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое/нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб;

л) приостанавливать и ограничивать предоставление услуг (горячего водоснабжения, водоотведение, электроснабжение) по договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг в соответствии с

действующим законодательством.

м) затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных настоящим договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, оплачивающиеся Собственниками дополнительно, использовать на аварийно-восстановительные и ремонтные работы без дополнительного согласования с Собственниками;

н) при выявлении Управляющей организацией в квартире Собственника временно проживающих лиц и невнесении за них платы за потребленные коммунальные услуги, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе взыскать с него понесенные убытки, а так же произвести начисление платы за коммунальные услуги исходя из фактического количества проживающих граждан в жилом помещении Собственника.

2.2.2. Заключать договоры с платёжным агентом (специализированной организацией) от имени и за счёт Собственников по сбору и начислению денежных средств за управление, содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги (ресурсы).

2.2.3. Проводить энергоаудит многоквартирных домов и заключать энергосервисные договоры со специализированными организациями, при утверждении общим собранием Собственников помещений размера финансирования Собственниками, с учётом предложений Управляющей организации.

2.2.4. На платёжном документе располагать информацию для Собственников, в том числе и рекламного характера.

### **2.3. Проведение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.**

2.3.1 Управляющая организация имеет право инициировать проведение, принимать участие в общих собраниях Собственников помещений в многоквартирном доме, в форме очного или заочного голосования.

2.3.2. Управляющая организация размещает информацию о созыве собрания за 10 дней до его проведения, с указанием повестки дня собрания, даты, места и времени его проведения, на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.3.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов.

2.3.4. На общем собрании Собственников рассматриваются вопросы по выбору способа управления многоквартирным домом, утверждения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома, и другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.5. В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

2.3.6. Для участия в голосовании (в заочной форме) Собственник обязан получить в Управляющей организации бюллетень (бланк решения) по вопросам, поставленным на голосование, который собственник заполняет собственноручно, ставит подпись и возвращает в Управляющую организацию в течение 10 дней с момента проведения общего собрания.

Управляющая организация вправе использовать иной порядок получения и возвращения бюллетеней для участия в заочном голосовании.

2.3.7. При проведении общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, его инициатор обязан известить Управляющую организацию за 10 дней до его начала, с предоставлением ей Уведомления о его проведении с повесткой дня.

2.3.8. После подведения итогов голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, инициированном одним (несколькими) собственником (-ами), инициаторы собрания обязаны известить Управляющую организацию о его результатах, с предоставлением копий протокола собрания и бюллетеней для голосования.

### **2.4. Утверждение годового отчета Управляющей организации.**

2.4.1. Управляющая организация в течение 1-го квартала текущего года готовит для Собственников помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, в рамках начисленных денежных средств с населения. До конца 1 квартала текущего года, Управляющая организация обязана разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, информацию о месте, где собственники могут ознакомиться с годовым отчетом.

2.4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме в течение 1-го месяца 2-го квартала года, следующего за отчетным обязаны на общем собрании либо утвердить, либо отклонить годовой отчет.

2.4.3. В случае отклонения годового отчета, такое решение должно быть принято на общем собрании собственников и в течение 10 календарных дней протокол собрания должен быть направлен в Управляющую организацию.

2.4.4. В течение 5 календарных дней с момента получения Управляющей организацией протокола общего собрания об отклонении годового отчета, стороны обязаны создать Согласительную комиссию по разрешению споров.

2.4.5. За 5 календарных дней до окончания 2 квартала года, следующего за отчетным, Согласительная комиссия обязана либо утвердить годовой отчет, либо передать на разрешение споров между сторонами в судебном порядке. В случае не передачи в течение первых 10 календарных дней 1 месяца 3 квартала разногласий на разрешение в суд годовой отчет считается принятым и утвержденным собственниками. 1

2.4.6. Если до 10 числа 3 месяца 2 квартала года, следующего за отчетным, в Управляющую организацию не

поступило надлежаще оформленного протокола общего собрания собственников об отклонении годового отчета, то он считается принятым и утвержденным Собственниками.

#### **2.5. Собственник имеет право:**

- а) на получение ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора;
- б) осуществлять контроль над выполнением работ и оказанием услуг, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора;
- в) принимать участие в приеме выполненного ремонта, в соответствии с разделом 9 настоящего договора и предъявлять претензии по качеству выполненного ремонта, требовать устранения некачественно сделанного ремонта;
- г) получать информацию о размере платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4. настоящего договора;
- д) инициировать общие собрания Собственников помещений многоквартирного дома для принятия решений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания Собственников, согласно ст. 44 ЖК РФ;
- е) требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг) либо предоставление услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- ж) требовать от Управляющей организации совершение действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям Законодательства РФ, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора в эксплуатацию.

#### **2.6. Собственники обязаны:**

- а) получить в Управляющей организации бюллетени голосования, не позднее 10 дней с момента уведомления о проведении заочного голосования, рассмотреть, принять решение и вернуть оформленные надлежащим образом бюллетени голосования в течение 10 дней. Данный порядок действует, если иной порядок не определен Управляющей организацией при размещении информации о проведении собрания;
- б) вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в сроки, размере и порядке, определенных настоящим Договором;
- в) получить платежные документы для оплаты жилья и коммунальных услуг в организации, осуществляющей начисление, расчет и прием платы;
- г) бережно относиться к общему имуществу, придомовой территории и объектам благоустройства многоквартирного дома;
- д) осуществлять контроль за состоянием общего имущества в многоквартирном доме;
- е) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и настоящим Договором;
- ж) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, утечек через водоразборную арматуру;
- з) немедленно сообщать в Управляющую организацию или аварийную службу, обо всех неисправностях системы водопровода и канализации, горячего водоснабжения и отопления;
- и) предоставить доступ в жилое помещение представителям Управляющей организации для устранения причин аварии, проведения осмотров мест общего пользования, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования и обогревательных элементов, снятия показаний индивидуальных приборов учета (на холодную воду, горячую воду, электроэнергию). В случае аварийной ситуации не предоставление или не своевременного предоставления доступа в жилое помещение, ответственность по возмещению ущерба причиненного (Управляющей организации, третьи лицам) ложится на Собственника жилого помещения в полном объеме;
- к) информировать (в письменном виде) Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета;
- л) обязаны обеспечить установку и оснащение жилых и нежилых помещений приборами учета используемых коммунальных услуг (ресурсов): холодной, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии с учетом их соответствия нормам и правилам (качества, сроков поверки, класса точности), а также нести расходы, связанные с указанными мероприятиями в целях энергосбережения и повышения энергетической эффективности;
- м) прибор учета в помещении должен быть введен в эксплуатацию, т.е. опломбирован. Собственник обязан подать заявку на ввод прибора учета в эксплуатацию в Управляющую организацию не позднее месяца, следующего за датой его установки. Управляющая организация приступает к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора в эксплуатацию;
- н) ежемесячно в период с 23 по 25 число текущего месяца представить (по телефону, факсу, эл. почте) Управляющей организации или её платёжному агенту показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов;
- о) компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие и действия Собственников, не позволившее Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов. При этом собственники помещений в многоквартирном доме несут солидарную ответственность по условиям настоящего пункта;
- о) при не использовании помещения(й) в многоквартирном доме, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника в случае аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении, при его отсутствии в городе более 24 часов. При непредставлении такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и

юридическим лицам и их имуществу;

п) если выполнение неотложных работ и оказание услуг (текущего и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме;

р) в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда утвержденные Постановлением № 170 от 27.09.2003 г. Госстроя России собственник жилых и нежилых помещений в жилых домах обязан производить переоборудование и перепланировку после получения соответствующих разрешений в установленном порядке. Собственник обязан согласовать переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений с Управляющей организацией;

с) повреждения общего имущества многоквартирного дома, возникшие в ходе проведения собственником строительно-ремонтных работ, устраняются собственником своими силами и за свой счет;

т) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

#### **2.7. Собственникам запрещается:**

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

б) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом/нежилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

в) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов;

г) несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

д) причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме;

е) препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим договором;

ж) заключать какие либо договоры, касающиеся предмета данного договора с третьими лицами, минуя Управляющую организацию,

з) сбрасывать химические вещества, строительный мусор, тряпки, стекло и другие предметы в систему водоотведения (канализации), препятствующие нормальной её эксплуатации и влекущие снижение её работоспособности и (или) засоры.

#### **2.8. Управляющей организации запрещается:**

2.8.1. Привлекать какие либо денежные средства под залог общедомового имущества, либо любого другого имущества собственников.

### **3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

3.1.1. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.2. Собственники поручают Управляющей организации заключить договоры на предоставление услуг по охране общего имущества многоквартирного дома, исходя из тарифов организации, осуществляющей охранную деятельность.

3.1.3. Оплата Собственниками вознаграждений (комиссий) платёжным агентам за прием, сбор и перечисление денежных средств Управляющей организации и поставщикам коммунальных ресурсов производится самостоятельно.

3.1.4. Услуги по вывозу снега в зимний период, механизированной уборке придомовой территории осуществляются по мере необходимости (накопления снега в зимний период на придомовой территории) и являются дополнительными услугами. Данные услуги оплачиваются пропорционально занимаемой площади каждым собственником, исходя из фактически понесенных затрат Управляющей организацией.

3.1.5. При наличии у Собственника установленного оборудования домофонной связи, коллективной антенны Собственники поручают заключить Управляющей организации договора на предоставление услуг по обслуживанию данного оборудования исходя из тарифов соответствующей подрядной организации на основании годовой сметы расходов на поддержание соответствующего оборудования в рабочем состоянии.

3.2. Расчетный период для оплаты жилья и коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

3.3. Собственники не позднее, чем за 30 календарных дней до наступления предстоящего календарного года обязаны принять решение об определении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, но не ниже размера платы за жилое помещение, установленного нормативным правовым актом органа местного самоуправления, для Собственников, не принявших решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

3.3.1. Если Собственники за 30 календарных дней до предстоящего года не приняли на общем собрании решения о размере платы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, то размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным

домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на следующий календарный год определяется как произведение размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за предыдущий год и предельного максимального индекса изменения размера платы за жилое помещение, устанавливаемые на каждый последующий календарный год уполномоченным органом в соответствии с действующим законодательством РФ, пропорционально по видам предоставляемых услуг и работ.

3.3.2. В случае отсутствия предельных индексов изменения размера платы, указанных в пункте 3.3.1. то вместо них применяется ставка рефинансирования ЦБ РФ по состоянию на 31 декабря года предшествующего расчётному.

#### **3.4. Размер и состав платы за жилищные и коммунальные услуги:**

3.4.1. В состав платы за коммунальные услуги входит:

- плата за коммунальные услуги, предоставленные в жилом (нежилом) помещении;
- плата за коммунальные услуги, потребленные в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды (ОДН)).

3.4.2. При расчете размера платы за коммунальные ресурсы, приобретаемые Управляющей организацией у ресурсоснабжающей организации в целях оказания коммунальных услуг собственнику, применяются тарифы (цены) ресурсоснабжающей организации, используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги для собственника.

3.4.3. Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные собственнику в жилом/нежилом помещении определяется согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.4. Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды рассчитывается согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам и распределяется между собственниками пропорционально размеру площади, принадлежащего каждому собственнику жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

3.4.5. В случае изменения Правил предоставления коммунальных услуг, порядок расчёта размера оплаты за коммунальные услуги (отопление, ГВС, ХВС, водоотведение, электроснабжение) изменяется с момента введения новых Правил и на их условия.

3.5. Собственники вносят плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем через кассы Сбербанка России или через иные пункты приема платежей Управляющей организации и иных её агентов.

3.6. Расчет платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) при наличии временных жильцов, при отсутствии квартирных и индивидуальных приборов учета, производится на основании акта установления количества граждан, фактически проживающих и/или пребывающих в жилом помещении пропорционально количеству прожитых дней.

3.7. В случае просрочки платежа (Собственники) уплачивают неустойку (пени) Управляющей организации в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка России от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

3.8. Порядок информирования Застройщика (Собственников) о размере платы за жилищные и коммунальные услуги.

3.8.1. Управляющая организация имеет право разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, помещениях подрядных организаций и на информационных стендах пунктов приема платежей информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, а также о месте и времени, где Собственники могут ознакомиться с данной информацией, не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам. Управляющая организация обязана предоставить по запросу Собственников информацию о порядке расчета платы за коммунальные и жилищные услуги, с указанием ссылки на нормативные документы, регулирующие данные правоотношения.

3.8.2. Управляющая организация обязана не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем за который производится оплата, подготовить платежные документы и передать их собственникам путем доставки в почтовые ящики многоквартирных домов.

Собственник вправе самостоятельно явиться в Управляющую организацию для получения платежных документов на руки.

По письменному заявлению Собственника Управляющая организация обязана направить платежные документы с почтовым уведомлением по адресу, указанному в заявлении, при этом расходы по оплате услуг почтового отделения оплачиваются Собственником жилого помещения.

3.9. Неиспользование помещений не является основанием для невнесения платы за услуги по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, в случае если не установлены приборы учета, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы за содержание и ремонт жилья не производится.

3.10. Отсутствие подписи Застройщика (Собственника) в договоре не является основанием для не внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

### **4. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с «01» октября 2018 г. и действует в течение пяти лет.

4.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до даты окончания срока его действия не будет принято легитимное решение, указанное в п. 4.3. настоящего договора и извещена об этом в те же сроки Управляющая организация.



4.3. Решение о досрочном расторжении договора с Собственником, должно быть принято на общем собрании собственников многоквартирного дома в форме заочного голосования, при этом за расторжение договора должно проголосовать более 50% собственников многоквартирного дома. В случае если такое решение будет принято, то до расторжения договора Собственники должны компенсировать Управляющей организации все понесенные ею затраты за выполненные работы, предусмотренные настоящим договором. При наличии у Управляющей организации неиспользованных средств она обязана передать их Собственнику.

4.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному согласию сторон. В случае обоюдного согласия на расторжение настоящего договора, решение может быть принято на общем собрании Собственников жилых помещений многоквартирного дома, при условии, если участие в собрании приняло более 50% Собственников и более 50% из принявших участие в голосовании высказались за расторжение настоящего договора.

4.5. Полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора.

4.6. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой Управляющей организации Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в Общее имущество многоквартирного дома.

4.7. Настоящий договор стороны признают заключенным, а также Собственник(-и) акцептуют его условия в полном объеме и безоговорочно, при выполнении им(-и) хотя бы одного из следующих условий:

- однократное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации;
- принятие решения об утверждении условий (содержания) настоящего договора на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме.

## 5. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Условия настоящего Договора признаются утвержденными решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, если в голосовании приняли участие более 50% Собственников жилых (нежилых) помещений. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью.

5.2. Контроль за содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

5.3. Управляющая организация не является потребителем и продавцом коммунальных услуг.

5.4. Собственник по настоящему договору уполномочивает Управляющую организацию на расторжение ранее заключенных договоров между Собственниками и организациями, осуществляющими управление, обслуживание и/или эксплуатацию общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома.

5.5. Собственник дает согласие, согласно Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных», на обработку своих персональных данных и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении многоквартирного дома, находящемся в управлении управляющей организации (в собственности) (Ф.И.О., дата и место рождения, адрес регистрации, дата снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи организациям, осуществляющим начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей. При этом Управляющая организация обязана предусмотреть в отношениях между ней и пользователями, получателями, операторами персональных данных их неразглашение, возврат ими Управляющей организации, имеющейся у них информации и документов, содержащих персональные данные граждан, проживающих в помещениях, расположенные в многоквартирном доме, находящемся в управлении Управляющей организации.

5.6. При оплате Застройщиком (Собственником) жилищно-коммунальных услуг за один расчётный период не в полном объёме - платёж распределяется пропорционально за все виды жилищно-коммунальных услуг.

5.7. Договор по управлению многоквартирным домом заключается в 2-х экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации. Второй экземпляр настоящего договора передаётся на руки Собственника.

5.8. Собственник поручает Управляющей организации установить экономически обоснованный размер платежей за пользование общим имуществом многоквартирного дома.

5.9. Стороны признают надлежащим извещением Управляющей организацией Собственников об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, их тарифах и нормативах потребления, о собственных предложениях и отчет о выполненных работах и оказанных услугах за предыдущий календарный год, предусмотренных настоящим договором путем размещения на информационных стендах, расположенных в месте нахождения Управляющей организации или на её интернет сайте.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При неисполнении (частичном или полном) или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Собственниками, Управляющая организация не несет ответственность за выполнение обязанностей, предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора.

6.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением

организаций и лиц с которыми заключены договора в рамках данного договора.

6.4. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и не предоставление коммунальных услуг, аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, либо вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения связанные с исполнением настоящего Договора.

6.5. Собственники несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий (бездействий) Собственников, нарушающих условия настоящего Договора.

6.6. Собственники несут полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границы эксплуатационной ответственности.

6.7. Управляющая организация несет ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

6.8. Управляющая организация не несет ответственность за некачественное оказание жилищно-коммунальных услуг из-за ветхого состояния инженерных сетей и конструктивных элементов жилого дома, если Управляющей организацией представлен на утверждение общего собрания Собственников локально-сметный расчет текущего и капитального ремонта жилого дома, размер его финансирования, а Собственники жилых/нежилых помещений не утвердили локально-сметный расчет и отказались от финансирования работ. В этом случае Управляющая организация несет ответственность только за выполнение работ, перечисленных п. 3.1.2. настоящего договора.

6.9. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника) в размере и порядке, определенными законодательством РФ возникшие вследствие неисполнения настоящего Договора, в случае доказанности ее вины.

6.10. Собственники не несут ответственность за неисполнения условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.

6.11. В случае возникновения действия непреодолимой силы, сторона, для которой она возникла, обязана сообщить об этом другой стороне немедленно.

## 7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем письменных переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия Сторонами, спор передается на рассмотрение судов по подсудности: общей юрисдикции, мировому судье, осуществляющим свою деятельность на территории города Ульяновска или Ульяновской области, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

## 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**ООО «Жилищная компания «Навигатор»**

**От имени «Собственников»:**

432066, г. Ульяновск, ул. Шигаева д. 15 А  
ОГРН 1147325004177  
ИНН 7325129962 КПП 732501001  
Тел. 27-05-80  
р/с 40702810669000000027 в Отделение № 8588  
Сбербанка России г. Ульяновск  
к/с 30101810000000000602  
БИК 047508600

Копылов Павел Петрович  
г. Ульяновск, ул. Державина, д. 16, кв. 7  
Свидетельство о государственной регистрации права  
собственности № 73АА 423923 от 12.07.2012 г.

Директор  Михайлов И.Ю.

 /Копылов П.П./

