

**Договор  
управления многоквартирным домом по адресу:**

(населенный пункт, улица, номер дома)

г. Ульяновск

Дата: «01» 02 2013 года

Общество с ограниченной ответственностью «Ремонтно-эксплуатационная служба», ИНН 7328034324; КПП 732801001; Интернет-сайт: www.res73.ru, зарегистрированное по адресу: 432072, город Ульяновск, бульвар Фестивальный, д. 5 в лице директора Егорова Дмитрия Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» и собственник(-и) жилого помещения расположенного по адресу: г. Ульяновск,

г.р. Иен. Колосова дом 42 кв. \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м.,

Ф.И.О. \_\_\_\_\_ года рождения \_\_\_\_\_,

паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

телефон \_\_\_\_\_

действующий на основании \_\_\_\_\_  
(правоустанавливающий документ о праве собственности на помещение)

доля в праве собственности на жилое помещение \_\_\_\_\_

или \_\_\_\_\_ уполномоченный \_\_\_\_\_ представитель \_\_\_\_\_ Собственника \_\_\_\_\_,  
действующий от его имени в соответствии с полномочиями, основанными на \_\_\_\_\_,

с другой стороны, именуемый (ая) далее по тексту Собственник, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее – Правила №354), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, стандартом раскрытия информации о деятельности организации управляющей Многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г №731, Федеральным законом «Об энергоснабжении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 № 261-ФЗ, Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ульяновской области.

1.4. Надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома должно:

1) Осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в т.ч. в области:

- санитарно-эпидемиологического благополучия населения; - о техническом регулировании;
- пожарной безопасности; - защите прав потребителей; - об энергосбережении;
- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома.

2) Обеспечивать:

- соблюдение требований к надёжности и безопасности МКД;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц;
- доступность пользования помещениями и иным общим имуществом;
- соблюдение прав и законных интересов собственников и иных лиц;
- постоянная готовность внутридомовых инженерных систем, приборов учёта и другого общего имущества к поставкам коммунальных ресурсов.

### 2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия настоящего Договора за плату, указанную в разделе 5 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, состав которого указан в Приложении N 1 к настоящему Договору, предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений и пользующимся его помещением (ями) в многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

2.2. Общая характеристика многоквартирного дома содержится в техническом паспорте многоквартирного дома

2.3. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику помещения(ий) в многоквартирном доме и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме лицам.

2.4. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируется отдельным дополнительным соглашением к настоящему Договору на основании решений общего собрания собственников помещений, с учетом предложений Управляющей организации.

### 3. Права и обязанности Сторон.

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Предоставить информацию о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием: сведений о выполнении обязательств по договору управления многоквартирным домом в отношении многоквартирного дома содержащие: план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.2. Предоставить информацию о стоимости работ (услуг) оказываемых управляющей организацией в том числе:

а) описание каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг) в соответствии с Приложениями № 2, № 3 к настоящему Договору;

б) стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.);

в) график проведения работ и услуг, входящих в перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

г) договора аренды помещений и использования общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Предоставить информацию о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы с раскрытием следующих сведений:

а) перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы, по которым управляющая организация закупает их у ресурсоснабжающих организаций;

б) тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых Управляющая организация закупает коммунальные ресурсы. При этом Управляющая организация указывает реквизиты нормативных правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы (цены). Сведения о тарифах (ценах) приводятся по состоянию на день раскрытия информации и подлежат обновлению в сроки:

- на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет - в течение 7 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений;

- на информационных стендах (стойках) в помещении Управляющей организации - в течение 3 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений;

- на информационных стендах многоквартирного дома - в течение 10 рабочих дней с момента изменения тарифов.

в) тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются Управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей;

г) нормативы потребления коммунальных услуг.

3.1.4. Приступить к управлению многоквартирным домом начиная с " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.3 настоящего Договора.

3.1.5. Оказывать Собственнику услуги, указанные в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, с поправками от 06.05.2011 N 354, Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, по управлению, содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложениях N 2 и N 3 к настоящему Договору, а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

ение:

коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами №354.

устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества при наличии вины Управляющей организации.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от Собственника(ов) заявки по телефонам № 8(8422)20-53-02, № 8(8422)20-39-58, устранять аварии, выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. На информационных стендах многоквартирного дома, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, в платежных документах указать телефоны аварийно-технических служб.

3.1.8. Вести и хранить проектную, техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.9. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и давать ответы в сроки установленные законодательством.

Вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.10. Информировать Собственника и пользующихся его помещением (ями) в многоквартирном доме лиц путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома или на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет:

- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг - не позднее чем за 3 суток до начала перерыва,
- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже предусмотренных Правилами №354 и настоящим Договором, в сроки установленные законодательством.

3.1.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

3.1.12. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:

а) уведомить Собственника и лиц, пользующихся его помещением(-ями) в многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а также на официальном сайте в сети Интернет. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания);

б) в сроки установленные законодательством или согласованный с Собственником срок, с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки.

3.1.13. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту в соответствии с утвержденным общим собранием собственников помещений перечнем таких работ.

3.1.14. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями Договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника и пользующихся его помещением (ями) в многоквартирном доме лиц в необходимых объемах и надлежащего качества.

3.1.15. Выдавать Собственнику платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги информировать Собственника не позднее чем за 30 рабочих дней до указанного выше срока представления платежных документов путем размещения вышеуказанной информации на информационных стендах в многоквартирном доме или на официальном сайте Управляющей организации или в средствах массовой информации, разместив соответствующее объявление в газете «Ульяновск сегодня».

3.1.16. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (пени).

3.1.17. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его помещением (ями) в многоквартирном доме, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) иные предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации документы.

3.1.18. Принимать участие в приемке на учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением ответственного акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.19. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещения (й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением (ями) в многоквартирном доме, время доступа в помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения(й).

3.1.20. Осуществлять планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния в объеме и в сроки, утвержденными общим собранием Собственников помещений.

- 3.1.21. Ежегодно предоставлять Собственнику (представителю собственника, уполномоченному лицу) помещением в многоквартирном доме отчет (информацию) в соответствии с требованиями Постановления Правительства № 409 от 13.06.2009 г. в исполнении Договора за истекший год не позднее 90 дней после окончания отчетного года путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома или на Интернет-сайте Управляющей организации помещений многоквартирного дома средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги и размер расходов на содержание фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома; размер платы за коммунальные услуги и размер платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением многоквартирным домом;
- а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от Собственников помещений многоквартирного дома средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги и размер расходов на содержание фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома; размер платы за коммунальные услуги и размер платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением многоквартирным домом;
- б) соответствие фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, связанных с управлением многоквартирным домом, требованиям, указанным в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору;
- в) список квартир должников, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день представления Собственнику отчета о выполнении Договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер.
- 3.1.22. На основании устного или письменного обращения Собственника или лиц, пользующихся его помещением (ям) многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника, не предоставления или предоставления некачественных коммунальных услуг.
- 3.1.23. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях Собственников и собственников нежилых помещений, вести прием документов на регистрацию граждан по месту фактического пребывания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и места жительства в пределах Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.95 N 713.
- 3.1.24. Выполнять иные поручения по управлению многоквартирным домом принятыми решениями общего собрания Собственников помещений в порядке, размере и на условиях согласованных с Управляющей организацией утвержденных общим собранием Собственников помещений, в том числе заключать Договоры страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме за отдельную от настоящего Договора плату со страховой организацией отобранной Правительством Ульяновской области, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.
- 3.1.25. Обрабатывать персональные данные Собственников (нанимателей) помещений и членов их семьи, зарегистрированных в жилом помещении (Ф.И.О., даты и места рождения, адреса регистрации, даты снятия и постановки на регистрационный учет, паспортных данных, реквизитов документов, подтверждающих право пользования жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи организациям, осуществляющих начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей с письменного согласия собственников помещений, которое предоставляется собственником (нанимателем) в организацию осуществляющую начисление и прием платежей. Управляющая организация обязуется не распространять конфиденциальную информацию, полученную при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом.
- 3.1.26. Осуществлять целевые сборы, в том числе по энергосбережению в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе на основании решения общего собрания собственников помещений.
- 3.1.27. Вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
- 3.1.28. Производить перерасчет объемов потребленных коммунальных ресурсов в связи с непредставлением или некачественным их предоставлением и корректировать размер оплаты за коммунальные услуги, содержание и ремонт в соответствии с выполненными работами и оказанными услугами.
- 3.1.29. Обеспечить возможность Собственникам помещений осуществлять контроль исполнения обязанностей Управляющей организацией лично или через уполномоченного представителя собственника (председателя совета многоквартирного дома). По заявлению Собственника помещений (председателя совета многоквартирного дома), Управляющая организация предоставляет информацию (сведения), касающуюся исполнения настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006г № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», стандартом раскрытия информации о деятельности организации управляющей Многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г №731.
- 3.1.30. При наличии решения общего собрания Собственников помещений о выборе председателя совета многоквартирного дома из числа собственников помещений признать его, как уполномоченного представителя Собственников многоквартирного дома.
- 3.1.31. Предоставлять по письменному требованию председателя совета многоквартирного дома, но не чаще 1 раза в квартал, необходимую информацию, отражающую выполнение обязательств Управляющей организации по настоящему Договору, сбор и освоение денежных средств от населения, от аренды нежилых помещений, размещения оборудования и рекламы, а также предоставлять информацию об установленных ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги, не позднее 3 – х рабочих дней с даты поступления письменного обращения.
- 3.1.32. По окончании текущего и (или) капитального ремонта конструктивных элементов многоквартирного дома акты выполненных работ закрывать с участием председателя совета многоквартирного дома либо, в случае если собственники не избрали Председателя совета многоквартирного дома или он отсутствует по уважительным причинам, закрывать (подписывать) акты с участием члена совета многоквартирного дома или старшего по подъезду, в котором проводились работы.

Ограничить доступ к внутридомовой инженерной системе посторонних лиц, кроме обслуживающего персонала и членов совета многоквартирного дома) и членов совета многоквартирного дома.

3.1.34. Ежемесячно снимать показания общедомовых приборов учёта, установленных в многоквартирном доме в сроки, определённые договором с ресурсоснабжающими организациями с участием председателя совета многоквартирного дома или члена совета дома.

3.1.35. Средства, поступившие в текущем году за аренду помещений и пользование общим имуществом в многоквартирном доме либо его части на счет Управляющей организации, учитывать и включать на осуществление работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в следующем году с предварительным согласованием с советом многоквартирного дома только после вычета установленным законодательством налогов и процентов, причитающихся Управляющей организации.

### 3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Определять порядок, способ, периодичность выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц имеющих соответствующие навыки или опыт, сертификаты или лицензии (допуски). Перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с видами работ и услуг, входящих в размер платы за содержание и ремонт помещений.
- 3.2.2. Проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета.
- 3.2.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных лиц сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного Управляющей организацией несвоевременной или неполной оплатой.
- 3.2.4. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами №354.
- 3.2.5. Ежемесячно вывешивать на информационных стендах списки должников, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 3.2.6. Представлять интересы собственников в судах Российской Федерации и органах власти в случаях выявления нарушений правил использования общего имущества многоквартирного дома, а также в иных случаях.
- 3.2.7. Осуществлять контроль (в том числе совместно с советом многоквартирного дома, уполномоченным представителем Собственника) за целевым использованием помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.
- 3.2.8. Совместно с уполномоченным представителем Собственника организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего Договора. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собраний размещаются на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома. Повестка дня общего собрания собственников помещений согласовывается с председателем совета многоквартирного дома, путем уведомления.
- 3.2.9. За дополнительную плату собственников помещений оказывать дополнительные услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и производить работы, не включенные в перечень обязательных, в том числе привлекать третьих лиц для обслуживания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме с включением размера платы в платежный документ отдельной строкой.
- 3.2.10. Организовывать работу с неплательщиками жилищно-коммунальных услуг, а именно :
  - вызывать неплательщика в Управляющую организацию для разъяснения необходимости оплаты жилищно-коммунальных услуг и последствий неуплаты имеющейся задолженности, а также для вручения требования о погашении имеющейся задолженности до определенного срока по жилищно-коммунальным услугам;
  - обращаться к мировому судье, в суд общей юрисдикции с исковыми требованиями о взыскании с Собственников (нанимателей) задолженности по жилищно-коммунальным услугам и пени; предъявлять исполнительные документы к принудительному исполнению через Отдел судебных приставов Управления ФССП по Ульяновской области; совместно с членами совета многоквартирного дома осуществлять рейды и иным образом воздействовать на неплательщиков жилищно-коммунальных услуг; воздействовать на Собственников помещений (нанимателей) имеющих задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг более чем за два месяца через средства массовой информации и средства телекоммуникации; воздействовать на Собственников помещений (нанимателей) путем ограничения (приостановления) потребления коммунальных услуг.
- 3.2.11. Распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме по согласованию с советом многоквартирного дома: сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д., с последующим использованием денежных средств на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, определяемые Собственниками помещений.
- Управляющая организация по согласованию с советом многоквартирного дома может использовать для нужд управления, содержания многоквартирного дома нежилые помещения многоквартирного дома (общее имущество) с оплатой потребленных коммунальных услуг.
- 3.2.12. Привлекать ООО «РИЦ» для начисления, приема платежей Собственника (ов), перечислений за оказание услуг по настоящему Договору, а также для ведения аналитического, финансового, паспортного учета (баз данных), связанных с начислением платы (задолженности, пени) за жилищно-коммунальные услуги населению, путем заключения соответствующего договора.
- 3.2.13. Совместно с председателем совета многоквартирного дома или членами совета многоквартирного дома составлять (оформлять) акты фактического проживания граждан в жилых помещениях, в которых не установлены индивидуальные приборы учета для фиксации количества проживающих граждан и срока их проживания с последующим направлением

соответствующих указаний в ООО «РИЦ» для начисления потребленных (потребляемых) коммунальных услуг в соответствии с нормативом потребления.

3.2.14. Инвестировать средства в общее имущество в многоквартирном доме с последующим возмещением Собственниками помещений данных затрат. Порядок и условия инвестирования согласовывается с советом многоквартирного дома

3.2.15. Вскрывать квартиру (комнату) Собственника помещений в аварийных и иных ситуациях в случае отсутствия сведений в течение трех суток о его местонахождении в присутствии представителей правоохранительных органов, представителей Управляющей организации или подрядной организации, председателя совета многоквартирного дома или иных представителей Собственников помещений, с обязательным составлением акта вскрытия помещения.

3.2.16. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, помещений общего пользования, а также об использовании их не по назначению.

3.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

### 3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.2. При временном неиспользовании помещения (й) для проживания более 3 - х дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение(я).

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

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

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

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

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений Собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

ж) не нарушать пломбы на приборах учета, установленных в жилых помещениях, не демонтировать их и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или их повреждение;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 9.00 час. до 19.00 час.; в нерабочие дни с 10.00 час. до 18.00 час.), если иные часы установлены общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.4. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника либо в связи с нарушением обязанностей в соответствии с настоящим Договором, указанные восстановительные (ремонтные) работы производятся за счет Собственника помещений по чьей вине произошла авария.

3.3.5. Предоставлять управляющей организации не позднее трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан проживающих в жилом помещении и о наличии у постоянно проживающих в жилом помещении лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств (газо-, водо- и электроснабжения и других данных), необходимых для определения объема потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

3.3.6. Обеспечить доступ представителей управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованном с управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

3.3.7. Своевременно сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.8. Своими силами и за свой счет вывезти строительный мусор, образовавшийся в результате проведения ремонта жилого помещения.

3.3.9. Исполнять иные обязанности (обязательства), предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами (в том числе локальными актами).



- 4.4. Порядок определения объема (количества) потребленного и предоставленного коммунального ресурса исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, показаний приборов учета или иным способом, а также определение размера платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами №354.
- 4.5. Периодичность и порядок проведения Управляющей организацией проверок наличия или отсутствия индивидуальных общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных Собственником помещений сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей осуществляется в соответствии с Правилами № 354
- 4.6. Платежные документы для оплаты коммунальных услуг Управляющая организация ежемесячно, до 10 (десятого) числа месяца следующего за расчетным, доставляет в почтовый ящик Собственника по адресу указанному Собственником в данном Договоре или передает уполномоченному представителю Собственника (членам совета дома).
- 4.7. Порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность определяется в соответствии с положениями Правил №354, с учётом положений настоящего Договора.
- при не предоставлении, или предоставлении не качественной коммунальной услуги, не выполнении или выполнении работ некачественно и не оказании или оказании услуг некачественно Собственники вправе пригласить Управляющую организацию на комиссионную проверку наличия факта выше перечисленных в настоящем пункте договора привлечением, в том числе представителей отраслевого органа местного самоуправления и/или отраслевого бюджетного учреждения;
- при не участии в комиссионной проверке представителя Управляющей организации, отказе от подписания им акта о ее проведении и результатах, либо не предоставлении доверенности, подтверждающие полномочия представителя участвовать и подписанию акта данные сведения заносятся в акт комиссионной проверки. При этом акт считается надлежащим составленным;
- в случае наличия разногласий между Сторонами по результатам соответствующей проверки каждая Сторона вправе занести в акт комиссионной проверки свои возражения;
- при проведении комиссионной проверки Стороны вправе производить фото- и/или видеосъемку данной процедуры;
- возникшие в ходе комиссионной проверки разногласия Стороны урегулируют путем письменных и устных переговоров.
- 4.8. Основания и порядок приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг определяется в соответствии с положениями Правил №354.

## **5. Цена договора, размер платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения.**

- 5.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее - плательщики в многоквартирном доме) Управляющей организации в период действия настоящего Договора.
- Обязательные платежи Собственника по объему услуг, оговоренных настоящим Договором, состоят из:
- 5.1.1. Платежей за коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).
- 5.1.2. Жилищных платежей, состоящих из средств, которые направляются на обслуживание и содержание общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.1.3. Платежей в фонд ремонта, средства которого направляются на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.1.4. Платежей в фонд управления, используемый для оплаты услуг Управляющей организации.
- 5.1.5. Платежей за услуги ООО «РИЦ».
- 5.1.6. Платежей за коммунальные услуги (ресурсы), предоставленные на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета.
- 5.1.7. Иных платежей, установленных жилищным законодательством или решением собственников помещений в многоквартирном доме.
- 5.2. Управляющая организация организует подомовой учет собранных денежных средств по целевому назначению:
- а) содержание общего имущества многоквартирного дома;
  - б) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
  - в) коммунальные услуги;
  - г) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;
  - д) возмездное пользование общим имуществом в многоквартирном доме;
  - е) иные цели, определенные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
- 5.3. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в приложениях N 2 и N 3 к настоящему Договору, устанавливаются ежегодно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации и собственников на срок не менее одного года.
- 5.4. Управляющая организация за 90 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора вносит предложения по изменению перечней, указанных в приложениях N 2 и N 3 к настоящему договору, а также периодичности и предварительной стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.5. Собственники помещений не позднее, чем за 15 календарных дней до наступления предстоящего календарного года обязаны принять на общем собрании собственников решение об определении размера платы за услуги и работы по



нию многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на следующий год.

Размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме (в том числе по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме) на последующий год не может быть ниже размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме установленного (утвержденного) общим собранием собственников помещений (действующим) в текущем году.

Размер платы и перечень работ по текущему ремонту определяется в зависимости от состояния общего имущества в многоквартирном доме и необходимости проведения работ с учетом предложений Управляющей организации, основанных на актах осмотров по расценкам действующим на момент внесения предложений.

5.6. Если Собственники помещений за 15 календарных дней до предстоящего года не приняли на общем собрании собственников помещений решения о размере платы по содержанию 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 и содержанию общего имущества в многоквартирном доме за предыдущий год и ставки инфляции определяемой уполномоченным органом государственной власти на следующий календарный год, в соответствии с действующим законодательством РФ, пропорционально по видам предоставляемых услуг и работ в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

Размер платы по текущему ремонту общего имущества определяется в соответствии с планом Управляющей организации на предстоящий календарный год, составленным на основании локальных смет и актов осмотра.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта, с информированием собственников помещений об изменении тарифов в сроки установленные законодательством Российской Федерации.

5.8. Платежный документ оформляется в соответствии с Правилами №354.

5.9. Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и отопление.

5.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала и окончания капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, с созданием отдельного счёта для сбора средств собственников помещений на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

## 6. Ответственность Сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Управляющая организация несет ответственность по обязательствам лиц, с которыми заключены договора в рамках исполнения настоящего Договора.

6.3. В случае нарушения Собственником помещений сроков внесения платежей, установленных п. 3.3.1 и п.п. 5.1.1 - 5.1.7 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него (них) пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете (платежном документе), ежемесячно выставляемом Управляющей организацией (ООО «РИЦ»), и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

6.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, произошедших по независящим от них причинам.

6.5. При нарушении Собственником помещений обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед другими Собственниками помещений, перед Управляющей организацией за все последствия, возникшие по вине Собственника помещений.

6.6. Управляющая организация несёт ответственность за качество, сроки, плановость и периодичность выполняемых работ и предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

6.7. Управляющая организация не несёт ответственность за некачественное оказание жилищных (ремонт общего имущества многоквартирного дома) услуг из-за ветхого состояния инженерных сетей и конструктивных элементов многоквартирного дома, если Собственники помещений отклонили (не приняли) предложения Управляющей организацией на общем собрании Собственников помещений, касающиеся необходимости (объема, срока, затрат) проведения текущего и капитального ремонта. При определении (установлении) ветхого состояния помещений общего пользования, конструктивных элементов жилого дома и инженерных сетей может быть создана комиссия в состав которой могут войти лица имеющие соответствующие навыки, представители собственников помещений, представители Управляющей организации.

Собственники помещений могут принять решение на общем собрании о назначении и оплате соответствующего экспертного заключения о техническом состоянии помещений общего пользования, конструктивных элементов жилого дома или инженерных сетей.

6.8. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме, определенными законодательством РФ возникшие вследствие неисполнения настоящего Договора.

6.9. В случае если Собственник помещений при продаже жилого помещения не оплатил в установленном настоящим Договором порядке жилищно-коммунальные услуги, сумма задолженности взыскивается в судебном порядке до момента перехода права собственности на нового Собственника помещения.

6.10. Собственник помещения и Управляющая организация несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в случае установления вины одной из сторон.

6.11. Управляющая организация несет ответственность за допуск посторонних лиц к пользованию общим имуществом многоквартирного дома, если такой допуск не согласован с членами совета многоквартирного дома.

## 7. Обстоятельства непреодолимой силы.

7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила)

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 8. Разрешение споров.

8.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Собственник помещений или уполномоченный представитель Собственника помещений вправе обжаловать действия (бездействия) Управляющей организации в случаях нарушения прав и законных интересов Собственников помещений в рамках настоящего Договора в прокуратуре, в надзорных и контролирурующих органах, в судебном порядке, если претензия, направленная Собственником помещений (уполномоченным представителем Собственника помещений) в адрес Управляющей организации, с обоснованием требований и доказательств нарушения прав и законных интересов осталась нерассмотренной в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

8.4. Управляющая организация вправе обжаловать в суд решение Собственников помещений, принятое (не принятое) на общем собрании Собственников, в случае, если принятое (не принятое) решение Собственников помещений в многоквартирном доме касается надлежащего исполнения Управляющей организацией условий настоящего Договора.

8.5. В случае нарушения качества предоставления коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни и здоровью собственнику помещений или причинения ущерба Управляющей организации или общему имуществу в многоквартирном доме, имуществу Собственника помещений по требованию Управляющей организации или Собственника помещений составляется акт нарушения условий настоящего Договора или нанесения ущерба (Приложение № 6 к настоящему Договору).

Акт может не составляться в случае признания своей вины Управляющей организацией или Собственником помещений в многоквартирном доме.

Акт составляется комиссией в составе не менее четырех человек, в которую входят в обязательном порядке представитель Управляющей организации (подрядной организации), Собственник помещений (его представитель), член совета многоквартирного дома и незаинтересованное лицо, проживающее в многоквартирном доме.

Акт нарушения условий настоящего Договора или нанесения ущерба составляется в течение 24 часов с момента письменного сообщения (обращения) к другой Стороне о нарушении условий договора или нанесения ущерба.

В случае отсутствия одной из сторон (представителя Управляющей организации или подрядной организации; Собственника помещений или его представителя) акт нарушений условий договора или нанесения ущерба подписывают член совета многоквартирного дома и двое незаинтересованных граждан. После составления данного акта он направляется Стороне (Управляющей организации или Собственнику помещений), которая не присутствовала при его составлении заказной почтой или вручается нарочно.

## 9. Особые условия

9.1. Собственник жилого помещения может поручить организацию проведения очередного (внеочередного) общего собрания собственников жилых помещений Управляющей организации или члены совета многоквартирного дома не вышли с инициативой проведения общего собрания собственников помещений.

... на организацию и проведение очередного (внеочередного) общего собрания Собственников помещений (Собственник(и) жилого(ых) помещения(й) - инициатор его созыва, за исключением проведенных по предложению Управляющей организацией.

... в случае если в многоквартирном доме не избран совет дома и отсутствует (не избран) председатель совета многоквартирного дома, то Собственники помещений могут избрать комиссию из числа граждан, являющимися собственниками помещений в многоквартирном доме, которые совместно с Управляющей организацией организуют проведение внеочередного общего собрания собственников помещений и совместно формируют повестку дня общего собрания собственников помещений.

9.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего уведомления (объявления) собственникам помещений на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома за 10 дней до начала проведения внеочередного общего собрания собственников помещений, в котором указывается повестка дня общего собрания собственников.

При этом, повестка дня общего собрания собственников помещений согласовывается с председателем совета многоквартирного дома за 7 дней до размещения уведомления о проведении общего собрания собственников помещений.

Предложение Управляющей организации о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений по согласованной повестке дня должно содержать сведения о перечне, объеме, качестве предлагаемых необходимых работ (услуг) с учетом конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

9.3. Информационные уведомления (объявления) собственникам помещений в многоквартирном доме, предусмотренные настоящим Договором, могут размещаться в общедоступных местах (информационные стенды, расположенные в подъездах многоквартирного дома, на Интернет-сайте Управляющей организации, на информационных стендах в Управляющей организации). Собственники помещений считаются надлежащим образом извещенными, в случае размещения уведомлений (объявлений) в указанных в данном пункте местах.

9.4. В случае необходимости проведения не предусмотренных в настоящем договоре перечне работ по текущему ремонту, невыполнение которых может повлечь или повлечет причинение вреда жизни, здоровью и имуществу собственника, к невозможности обеспечения безопасности людей и сохранности жилого дома, а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг, Управляющая организация доводит информацию о необходимости проведения данных работ до сведения Собственника. Информация считается доведенной до сведения Собственника, если она размещена на информационных стендах в подъездах многоквартирного жилого дома, по месту нахождения администрации Управляющей организации, а также направлена в письменном виде и получена председателем Совета дома.

Необходимость проведения указанных работ определяется соответствующей комиссией, которая формируется из представителей Управляющей организации (подрядной организации), представителей Собственников помещений и компетентных органов государственной власти и местного самоуправления.

9.5. Управляющая организация имеет право производить начисления в едином платежном документе на оплату жилищно-коммунальных услуг Собственникам помещений отдельной строкой за выполнение непредвиденных (необходимых, аварийных) работ, не предусмотренных в перечне работ и стоимости по настоящему Договору, невыполнение которых может повлечь или повлечет причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и пользователей, к невозможности обеспечения безопасности людей и сохранности жилого дома (общего имущества многоквартирного дома), а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг, предварительно уведомив об этом совет многоквартирного дома, если информация о затратах была размещена на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

Для устранения аварийных ситуаций, Управляющая организация может воспользоваться финансовыми средствами кредитных и иных организаций с согласованием порядка и условий такого финансирования с советом многоквартирного дома.

6. В случае необходимости выполнения ремонтных работ на основаниях указанных в п.п. 9.4., 9.5. настоящего Договора, обусловленных необходимостью обеспечения, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ, безопасности людей (собственников, нанимателей) и сохранности жилого дома, собственники помещений многоквартирного дома Собственник оплачивает стоимость таких ремонтных работ в следующем порядке:

Управляющая организация по результатам осмотров технического состояния общего имущества многоквартирного дома, оформленного соответствующим актом, подписанным представителями Управляющей организации и представителями органов исполнительной власти, государственной власти субъектов РФ, уполномоченными осуществлять контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, уведомляет Собственников помещений об объемах необходимых к исполнению ремонтных работ, об их стоимости и порядке оплаты таких работ. Уведомление Собственников помещений осуществляется посредством размещения информации на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома, по месту размещения администрации Управляющей организации, а также путем письменного извещения председателя совета дома;

Объем и стоимость ремонтных работ указываются в сметной или проектно-сметной документации, которая письменно направляется председателю совета дома для созыва общего собрания собственников помещений (совета дома), в целях уведомления до сведения данной информации до собственников помещений многоквартирного дома; оплата работ указанных в настоящем пункте осуществляется путем начисления платы в едином платежном документе, в него вводится дополнительная строка. Размер платы рассчитывается исходя из стоимости работ на 1 кв.м.

площади помещения принадлежащего Собственнику. Срок оплаты таких работ устанавливается Собственником помещений на их общем собрании с учетом мнения Управляющей организации, но не более одного года.

В случае отказа Собственников помещения от оплаты ремонтных работ, установленных п.п. 9.4. - 9.6. настоящего Договора, Управляющая организация назначает независимую экспертизу, на предмет определения возможности дальнейшей безопасной эксплуатации жилого дома и по результатам такой экспертизы уведомляет Собственников помещений, о следующем:

- экспертизой установлена невозможность дальнейшей безопасной для людей и сохранности жилого дома эксплуатации строительных конструкций. В этом случае Управляющая организация осуществит выполнение необходимых ремонтных работ, в объеме установленной сметной или проектно-сметной документацией, согласованной уполномоченным органом и осуществит начисление платы за выполненные работы, проведение экспертизы, а в случае привлечения для этих целей Управляющей организацией финансовые средства кредитной организации, то также процен по ставке кредитования под которые были предоставлены финансовые средства, в едином платежном документе на оплату ЖКУ, путем введения дополнительной строки на срок установленный Управляющей организацией самостоятельно, исходя из принципа разумности и минимальной ежемесячной финансовой нагрузки на Собственника помещения;
- экспертизой установлена возможность дальнейшей безопасной для людей и сохранности жилого дома эксплуатации строительных конструкций. В этом случае ремонтные работы проводятся только после принятия соответствующего решения Собственниками помещений.

#### 10. Срок действия Договора и порядок изменения, прекращения договора управления многоквартирным домом.

- 10.1. Настоящий Договор считается заключенным на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с момента указанного в протоколе общего собрания собственников помещений.
- 10.2. Настоящий Договор заключен на 3 (три) года.
- 10.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и положениями настоящего Договора. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору. Настоящий Договор признается Сторонами расторгнутым вне зависимости от воли Сторон в случае принятия решения общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа управления многоквартирным домом или выборе другой Управляющей организации с момента получения оригинала протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с указанными в нем соответствующих решений. Собственники помещений обязаны принять решения: об изменении способа управления (или выбрать иную Управляющую организацию); о передаче технической документации многоквартирного дома; о возмещении Собственниками помещений расходов Управляющей организации, порядка и срока возмещения расходов (задолженности).
- 10.4. В случае досрочного расторжения договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:
- а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;
  - б) обязана за 30 дней до прекращения действия договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются управляющей организацией на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.
- 10.5. В случае истечения срока действия и досрочного расторжения настоящего Договора, Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа непосредственного управления - собственника, организации или индивидуального предпринимателя, определенных решением общего собрания.
- Указанный акт составляется по форме согласно приложению N 1 к «Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75.
- 10.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора (решения общего собрания собственников помещений) по окончании его срока, действие настоящего Договора считается продленным на то же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.
- 10.7. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником помещений.
- 10.8. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:
- 10.8.1. когда неполное внесение собственниками помещений платы по настоящему Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ (услуг),

... (выполняемых) подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате ... ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающих организаций.

... когда общим собранием собственников помещений не принято решение с учетом предложений Управляющей ... об изменении Перечня работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества ... многоквартирного дома в целях надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Собственник помещения вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, ... жилищным законодательством Российской Федерации.

## 11. Прочие положения

11.1. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме составляются в двух экземплярах и хранятся: один экземпляр – у председателя совета многоквартирного дома (или инициатора общего собрания собственников, если председатель совета дома не избран общим собранием собственников помещений); второй экземпляр – у Управляющей организации по месту фактического адреса.

11.2. Условия настоящего Договора и дополнительные соглашения к настоящему Договору обсуждаются на совете многоквартирного дома и принимаются всеми Собственниками помещений на общем собрании.

11.3. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора.

Договор составлен на 13 страницах и содержит 6 приложений.

Приложение № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2. Перечень работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома с периодичностью выполнения работ (услуг).

Приложение № 3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 4. Термины и определения.

Приложение № 5. Акт нарушений условий Договора или нанесения ущерба.

## 12. Реквизиты Сторон

**Собственник:**

Фамилия \_\_\_\_\_

Имя \_\_\_\_\_

Отчество \_\_\_\_\_

Дата рождения \_\_\_\_\_

Паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Выдан: \_\_\_\_\_

Зарегистрирован (а) по адресу:

г. Ульяновск, \_\_\_\_\_

дом № \_\_\_\_\_ кв. № \_\_\_\_\_

телефон домашний: \_\_\_\_\_

телефон моб: \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Уполномоченный представитель Собственника:

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Основание:

\_\_\_\_\_

адрес: \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Управляющая организация:**

Общество с ограниченной ответственностью «Ремонтно-эксплуатационная служба»

Юридический и фактический адреса:

432072, г. Ульяновск, б-р Фестивальный, д. 5

ОГРН: 10273058258

ИНН: 7328034324

КПП: 732801001

Р/С 40702810169170100564

в Ульяновском отделении № 8588 ОАО «Сбербанк

России» в г. Ульяновске

К/С 3010181000000000602

БИК: 047308602

тел: 54-19-19

Аварийно-диспетчерская служба (круглосуточно) тел:

8(8422)20-53-02, 8(8422)20-39-58

Подпись \_\_\_\_\_ / Д.А. Егоров /

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.