

«*Я*» *марта* 20 *19* г.

Общество с ограниченной ответственностью «Дорвие» (далее - «Управляющая организация»), являющаяся членом «Саморегулируемой организации по совершенствованию систем управления жилищно-коммунальным хозяйством «СИБИРСКИЙ ДОМ», в лице директора Сафронова Александра Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений в лице Совета МКД многоквартирного дома № 52, по пр-ту Нариманова г. Ульяновск, с другой стороны, действующего на основании решения общего собрания (протокол общего собрания от «04» марта 2019 года № 6/н), с другой стороны, в месте именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников жилых помещений в многоквартирном доме (протокол от «04» марта 2019 года № 6/н), хранящегося

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, иными положениями Гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

## 2. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику и Пользователям, а также членам их семьи.

2.2. Предмет настоящего Договора - Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями законодательства РФ, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта МКД многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательствами, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Информировать Собственника о заключении договоров и порядке оплаты услуг по его письменному запросу.

3.1.5. От своего имени и за счет Собственников помещений заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.1.6. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами.



3.1.7 Принимать от Собственника плату за содержание жилого помещения, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставляемому до 10 числа месяца, следующего за отчетным.

3.1.8 Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9 Предоставлять Собственнику предположения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предположений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.10 Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставляемых коммунальным качеством ниже предельного настоящего Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставлять информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) предоставить информацию о сроках их выполнения.

3.1.12 В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.13 Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

3.1.14 Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.15 Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.16 По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилищно-коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих 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 (штрафов, пени).

3.1.17 Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год до конца первого месяца 2-го квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.18 На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещении (ял) Собственника.

3.1.19 Предоставлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.20 Не допускать использования общего имущества Собственника жилых помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организацией, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.21 Заканчивать договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от стоимости работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по произволу работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по



3.1.23. Передать имеющуюся техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы по окончании срока действия договора или его расторжения вновь избранной управляющей организацией, товариществу собственников недвижимости, либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме одного собственника, указанного в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.24. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.25. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.26. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.27. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.28. Довести до сведения Собственника информацию о СПО, членом которой является Управляющая организация, путем размещения информации на информационном стенде (досках) подъезда или иным способом.

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать предоставления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставляемыми Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями Договора и требованиями законодательства РФ.

3.2.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителем сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.5. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.6. В порядке, установленном действующим законодательством, возмещать с виновных сумм нештаткей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.7. Готовить предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание жилого помещения в Многоквартирном доме;

- перечень работ и услуг по общему имуществу дома.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общему имуществу многоквартирного дома, а также об использовании самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого/нежилого помещения (внутренних инженерных систем в помещении) и/или мест общего пользования, в том числе путем обращения в суд с соответствующими исками.



3.2.11. Введомлять собственников о необходимости обеспечения доступа в помещение для проведения осмотра, работ, аварийных отключений, а также проведения общих собраний собственников и т.д. путем вывешивания объявлений в подъездах, уведомлений через старших по подъездам, домам, направлением письменного уведомления о проведении работ внутри помещения, смс-уведомления и др. согласованным способом не менее чем за три дня до начала проведения работ.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, установленных по решению общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организацией документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения (и) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки. Максимально допустимые нагрузки составляют не более \_\_\_\_\_ кВт;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленных в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из систем отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнения работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не затромбовать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не затромбовать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительства и других крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с требованиями законодательства РФ о тишине;
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;
- м) не производить самовольное демонтажное или отключение обслуживаемых элементов, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на жилой дом, не производить самовольное увеличение поверхности нагрева прибора отопления, установленного в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;
- н) не санкционировано подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход прибор учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обозначена внесение платы Управляющей организацией за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанIMATEЛЯ (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанIMATEЛЯ (нанIMATEЛЯ) (нанименования и реквизиции организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанIMATEЛЯ или арендатора;



## 4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ.

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в

Управляющая организация.

Договору Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Договору Собственник исполнению Управляющей организацией обязательств по настоящему

3.4.7. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору в соответствии с условиями настоящего Договора, Требуемая плата за выполнение работ по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными актами органов государственной власти.

3.4.6. Требуемая от Управляющей организации ежесрочная плата за выполнение работ по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными актами органов государственной власти.

3.4.5. Требуемая от Управляющей организации плата за выполнение работ по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными актами органов государственной власти.

3.4.4. Требуемая плата за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.4.3. Требуемая плата за выполнение работ по управлению, содержанию общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора и

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставления услуг по обслуживанию с выполнением его обязанностей по настоящему Договору. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставления услуг по обслуживанию с выполнением его обязанностей по настоящему Договору.

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по обслуживанию с выполнением его обязанностей по настоящему Договору.

### 3.4. Собственник имеет право:

3.7. Собственникам запрещается проводить в помещении, а также в местах общего пользования переустройство, демонтаж и реконструкцию, в том числе конструкций и их элементов, влекущих изменение технических данных при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в

3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутренних инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае если доступ к инженерным сетям общего пользования расположен в технологических нишах жилого помещения, то собственник обязан в течение 3-х (трех) дней (а в случае устранения аварии - немедленно) обеспечить к таким инженерным сетям.

3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутренних инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае если доступ к инженерным сетям общего пользования расположен в технологических нишах жилого помещения, то собственник обязан в течение 3-х (трех) дней (а в случае устранения аварии - немедленно) обеспечить к таким инженерным сетям.

3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутренних инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае если доступ к инженерным сетям общего пользования расположен в технологических нишах жилого помещения, то собственник обязан в течение 3-х (трех) дней (а в случае устранения аварии - немедленно) обеспечить к таким инженерным сетям.

3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутренних инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае если доступ к инженерным сетям общего пользования расположен в технологических нишах жилого помещения, то собственник обязан в течение 3-х (трех) дней (а в случае устранения аварии - немедленно) обеспечить к таким инженерным сетям.

3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутренних инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае если доступ к инженерным сетям общего пользования расположен в технологических нишах жилого помещения, то собственник обязан в течение 3-х (трех) дней (а в случае устранения аварии - немедленно) обеспечить к таким инженерным сетям.



37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.  
Собственнику помещения согласно ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст.

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц.

4.2. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных Правительством Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, и распределяется между всеми пользователями жилых и нежилых помещений (пропорционально общей площади, принявшей к каждому потребителю, за исключением случаев, когда такой объем равен нулю. В многоквартирном доме, не оборудованном коллективными (общедомовым) прибором учета, объемом коммунальной услуги, предоставляемой на общедомовые нужды, определяется по показаниям общедомового прибора учета по формуле 11-14 приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Правительством Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, и распределяется между всеми пользователями жилых и нежилых помещений (пропорционально общей площади, принявшей к каждому потребителю, за исключением случаев, когда такой объем равен нулю. В многоквартирном доме, не оборудованном коллективными (общедомовым) прибором учета, объемом коммунальной услуги, предоставляемой на общедомовые нужды, определяется по формуле 15 тех же Правил.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. В выставленном платежном документе указывается: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество потребляемых коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма переплаты, задолженность Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе указывается дата создания платежного документа.

4.8. Ниспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан вносение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.10. В случае оказания услуги и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (неоказание услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярными производными работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

4.11. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение одного месяца после выявления нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организацией в течение 10 дней с



Даты обращения извещения о регистрации в его удовлетворении с указанием причин.  
4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупредительным ущербом их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.  
4.13. Услуги управляющей организацией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельному заключенным договорам.  
4.14. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный (текущий) ремонт стоимости, превышающей плату и (или) собственник обязан возместить управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный (текущий) ремонт и стоимостью фактически выполненного капитального (текущего) ремонта в части пропорциональной доле Собственника в общем имуществе дома, в течение 30 дней со дня уведомления о расторжении договора управления. Указанные денежные средства оплачиваются непосредственно в кассу Управляющей организации либо перечисляются на ее расчетный счет.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. При выявлении управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.4. Управляющая компания не несет ответственности за ненадлежащее (неисправное) техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, установленного на момент составления акта приема-передачи многоквартирного дома, а также за качество выполненных управляющей компанией работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качества услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если Собственники жилых помещений не приняли на общем собрании решения о проведении капитального ремонта и дополнительного финансирования данных работ.

5.6. Управляющая организация не отвечает за общее имущество, если оно приведено в негодность, не рабочее состояние, утеряно и т.д. не по вине Управляющей организации, либо приведено в негодное состояние до передачи дома в управление Управляющей организацией, подтвержденное актом передачи жилого дома и / или иными данными, позволяющими сделать вывод об истечении нормативного срока эксплуатации инженерных систем и иных строительных элементов, относящихся к общему имуществу Собственников.

## 6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации в срок, установленный законодательством РФ информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и выполнении работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;



- инициирование созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявления нарушений и/или не реагированию Управляющей организацией на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организацией;

- обращения в органы, осуществляющие государственные контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведение комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть представлен инициатором проведения общего собрания собственников; - обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения работ и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрадной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденный имуществ); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под росписью вручается Собственнику, а второй - Управляющей организацией.

### 7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за месяц до прекращения действия Договора в случае, если:
- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли новые условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- б) по инициативе Собственника в случае:
- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организацией, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за месяц до прекращения действия Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- 7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон;
- 7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.



7.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через месяц с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении Договора о предоставлении субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.8. При досрочном расторжении договора по инициативе Собственника, а так же при расторжении договора по истечении срока его действия Собственники должны компенсировать Управляющей организации понесенные ею затраты на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества превысившие сбор денежных средств по данной статье.

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

7.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.11. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.12. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. 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 непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся технологические и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издания органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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



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

8.5. Вопросы, не отраженные в настоящем Договоре, регулируются действующим законодательством РФ.

9.1. Договор заключен на 1 год (а) и вступает в действие с "01" апреля 2019 г.

9.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

### 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

### 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Собственник (и)»:

Председатель Совета МКД №

*Иванов Иван Иванович*

*Иванов Иван Иванович*

*Иванов Иван Иванович*

\_\_\_\_\_

«Управляющая организация»:  
ООО «Ловрие»  
ИНН 7325053985 КПП 732601001  
432006, Ульяновская обл., г. Ульяновск,  
ул. Нагорная, д. 1  
ОТРН1057325039892  
Р/счет 40702810729280000824  
Филиал Нижегородский АО "Альфа - БАНК"  
К/счет 30101810200000000824  
БИК 042202824

Директор *А.В. Сафронов*











«Управляющая организация»  
ООО «Ловрие»

«Собственник (и)»:

Иванов Иван Иванович  
Бульвар П.И. К.  
Ольга В. Иванова

|       |  |   |
|-------|--|---|
| 1.10. | Дератизация и дезинсекция мест общего пользования.   | 2 раза в год  |
| 1.11. | Ворка чердачного и подвального помещений   | 1 раз в год   |
| 1.12. | Обслуживание дымовентиляционных каналов,   | 4 раза в год  |
| 1.13. | Обслуживание систем противопожарной автоматики и дымоудаления  | 1 раз в год   |
| 1.14. | Профилактические осмотры трубопроводов внутридомового газопровода  | 1 раз в год   |
| 2.1.  | Работы по ремонту отдельных участков фундамента  | в соответствии с актами осмотров  |
| 2.2.  | Работы по ремонту отдельных участков стен и фасадов  | в соответствии с актами осмотров  |
| 2.3.  | Работы по ремонту отдельных участков перекрытий  | в соответствии с актами осмотров  |
| 2.4.  | Работы по ремонту отдельных участков кровли  | в соответствии с актами осмотров  |
| 2.5.  | Работы по частичному ремонту оконных и дверных заполнений  | в соответствии с актами осмотров  |
| 2.6.  | Работы по частичному ремонту стен, перегородок   | в соответствии с актами осмотров  |
| 2.7.  | Работы по ремонту отдельных участков конструктивных элементов жилого здания: подвальных помещений, лестниц, балконов в местах общего пользования, крылец входов в подъезды | в соответствии с актами осмотров  |
| 2.8.  | Работы по ремонту отдельных участков полов мест общего пользования   | в соответствии с актами осмотров  |
| 2.9.  | Работы по внутренней отделке отдельных участков в подъездах, технических помещений, систем   | в соответствии с актами осмотров  |
| 2.10. | Работы по ремонту отдельных участков центрального отопления  | в соответствии с актами осмотров  |
| 2.11. | Работы по ремонту отдельных участков водопровода, канализации, горячего водоснабжения  | в соответствии с актами осмотров  |
| 2.12. | Работы по ремонту отдельных элементов электросетей и электротехнических устройств мест общего пользования  | в соответствии с актами осмотров  |
| 2.13. | Работы по ремонту отдельных элементов вентиляции   | в соответствии с актами осмотров  |
| 2.14. | Работы по ремонту отдельных элементов мусоропровода  | в соответствии с актами осмотров  |
| 2.15. | Работы по внешнему благоустройству: текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства.   | в соответствии с актами осмотров  |
| 3.    | Услуги по начислению и сбору платежей населения  | ежедневно, кроме воскресенья  |
| 4.    | Услуги паспортного стола (отдел регистрационного учета)  | ежедневно, кроме воскресенья  |
| 5.    | Аварийно-диспетчерское обслуживание  | на системах водоснабжения, канализации, теплообогревания, газо-снабжение, электро-снабжение – ежедневно |
| 6.    | Обслуживание лифтового хозяйства (если есть)   | ежемесячно  |
| 7.    | Сбор и вывоз твердых бытовых отходов   | по графику  |
| 8.    | Управление многоквартирным жилым домом   | ежедневно, кроме субботы и воскресенья  |



**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.**

| №  | Наименование объекта   | Описание и назначение объекта |
|----|--|-------------------------------|
| 1. | Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе: |                               |
|    | межквартирные лестничные площадки  |                               |
|    | лестницы   |                               |
|    | чердак   |                               |
|    | технический подвал   |                               |
|    | другое   |                               |
| 2. | Крыша  |                               |
| 3. | Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:  |                               |
|    | Фундамент  |                               |
|    | несущие стены  |                               |
|    | плиты перекрытий   |                               |
|    | балконные и иные плиты   |                               |
|    | перегородки  |                               |
| 4. | Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:  |                               |
|    | окна помещений общего пользования  |                               |
|    | двери помещений общего пользования   |                               |
|    | переила  |                               |
|    | парапеты   |                               |
|    | другое   |                               |
| 5. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:     |                               |
|    | система трубопроводов:   |                               |
|    | водоснабжения, включая:  |                               |
|    | - стояки   |                               |
|    | - регулирующая и запорная арматура   |                               |
|    | - другое   |                               |
|    | водоотведения, включая:  |                               |
|    | - стояки канализационные   |                               |
|    | - регулирующая и запорная арматура   |                               |
|    | - ливневая канализация (внутренняя)  |                               |
|    | отопления, включая:  |                               |
|    | - стояки   |                               |
|    | - обогревающие элементы  |                               |
|    | - регулирующая и запорная арматура   |                               |
|    | - другое   |                               |
|    | система электрических сетей, включая:  |                               |
|    | - вводно-распределительные устройства:   |                               |
|    | - этажные щиты и шкафы   |                               |
|    | - осветительные установки помещений общего пользования   |                               |
|    | - силовые установки  |                               |



«Собственник (и)»:  
 И.В.В. Волкова И.В.  
 Кооператив № 11 № 107.  
 Ступ. А.В. Рязанцев

«Управляющая организация»:  
 ООО «Дюверне»  
 Директор Сафронов, А.В.



|    |  |
|----|--|
|    | - электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальной приборной шкалы электрической энергии       |
|    | - другое   |
|    | общедомовые приборы учета:   |
|    | - воды   |
|    | - тепловой энергии   |
|    | - электрической энергии  |
|    | механическое оборудование, включая:  |
|    | - двери лифтовой шахты   |
|    | - сетка лифтовой шахты   |
|    | - машинное отделение   |
| 6. | Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения;                             |
| 7. | Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе: |
|    | - трансформаторные подстанции, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома                       |
|    | - тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома                                   |
|    | - детская площадка   |