





стоимости работ (в случае выполнения работ подрядчиком). Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относиться к управлению многоквартирным домом базы данных в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 3 к настоящему договору, вносить изменения в техническую документацию, отправляющую состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию заказчика с содержанием указанных в настоящем пункте документов Председатели совета дома, а в случае отсутствия Председателя совета дома, комиссии, выработанной из числа граждан, владеющих недвижимыми объектами помещений в многоквартирном доме.

3.1.6. Рассмотреть предложения, заявления и жалобы от собственника и лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме (далее - обременяя), вести учет обременяя, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет рассматриваемых предложений (заявлений, жалоб). Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006г. №89-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ». По письменному запросу (в случае запроса, поступившего в электронном виде) о предоставлении информации, предусмотренной постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», предоставляется в течение 10 рабочих дней.

3.1.7. Информировать собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц путем размещения соответствующей информации на информационном стендах дома:

- о плановых периодических предоставления коммунальных услуг - не позднее чем за 3 суток до начала периода;
- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в кратчайший срок после наступления события,
- о плановых ремонтных работах, работах выполняемых по графику - за 10 дней до начала выполнения работ.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги на основании акта о предоставлении услуг ненадлежащего качества.

3.1.9. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим договором:

а) уведомить собственника и лиц, пользующихся его помещением (апп) в многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационном стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказаны), исполнении;

б) в минимально возможный срок с момента обнаружения испортившейся имущества (при этом срок устранения недостатка не может превышать сроки исполнения работ, указанные в приложении №4 к настоящему договору).

3.1.10. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и возмездии (наприме (сборосе) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц в объемах и с качеством, указанными в пункте 3.1.2 настоящего договора.

3.1.11. Доставлять собственнику платежные документы в почтовое ящик (при наличии электронной почты - согласно электронному адресу почтового ящика), на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. В случае изменения размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать в письменной форме собственника не позднее, чем за 10 рабочих дней до указанного выше срока предоставления платежных документов. Информирование собственников заключается в размещении объявлений (сообщений) на информационном стендах в помещениях общего пользования многоквартирного дома, в пунктах приема платежей, на информационном стендах в помещениях управляющей организации и (или) на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет или в средствах массовой информации, размещая соответствующее объявление в газете «Ульяновск сегодня».

3.1.12. По требованию собственника производить передачу 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 (штрафов, пеней).

3.1.13. По требованию собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, выдвигать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.14. Не позднее 3 (трех) дней до проведения работ внутри помещения собственника согласовывать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением в многоквартирном доме, время доступа в помещение, а при невозможности согласования направлять собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения на общедомовых инженерных сетях.

3.1.15. Осуществлять планирование работ по ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния в объеме и в сроки, в соответствии с решением общего собрания собственников, а при отсутствии такого решения согласовывать планирование работ с Советом многоквартирного дома. При необходимости направлять собственникам приложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.16. Представлять собственникам ежегодный отчет о выполнении договора управления в течение трех месяцев, следующих за истекшим годом, а в последний год действия договора – не позднее, чем за два месяца до истечения срока его действия. При проведении общего собрания собственниками отчет представляется устно (собрания представителей - Совета дома) с занесением основных результатов выполнения договора в протокол собрания, а если такое собрание собственниками в указанный срок не проводится - в письменном виде, путем размещения на официальном сайте в сети Интернет [www.tetofotahh.ru](http://www.tetofotahh.ru). Итоговые решения общего собрания или отчет также размещаются на официальном сайте управляющей организации [www.lkspn.ru](http://www.lkspn.ru). Форма отчета является свободной (примерная форма отчета по текущему ремонту размещена в приложении 7 договора), а также должна расширять информацию в соответствии с требованиями стандарта раскрытия информации ПП №731 от 23.09.2010г.:

- план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- меры по снижению расходов выполняемые на работы (услуги);
- периодичность и сроки осуществления работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- сведения о выполнении (оказании) работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при наличии отклонения от плана работ указать причины, повлекшие такое отклонение;
- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушение качества содержания и ремонта, а также коммунальных услуг за последний календарный год;
- сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов);
- стоимость работ (услуг), оказываемых управляющей организацией с указанием описания каждой работы, периодичности выполнения, результатов работ, гарантийного срока (в случае если гарантии качества работ предусматриваются нормативно-правовыми актами);
- информация и о ценах (тарифах) (в соответствии с Приложением 6) на коммунальные ресурсы.

При наличии письменных возражений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в отношении отчета в целом или его отдельных положений, управляющая организация вносит изменения и уточнения в отчет, либо направляет обоснованный мотивированный ответ собственнику, с указанием о возможности ознакомления документов, подготавливающих отчет. При урегулировании разногласий, а также при отсутствии возражений собственников отчет считается утвержденным в течение 30-днев с момента его направления собственникам помещений и (или) их уполномоченному лицу.

3.1.17. Предоставлять по запросу собственника в течение 5 рабочих дней адрес указанного официального сайта и (или) наименование и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация, связанная с выполнением обязательств управляющей организации по договору. В случае отсутствия указан-

ной информации на официальном сайте, направлять документы в адрес потребителя посредством почтового отправления.

3.1.18. На основании обращения собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, направлять своего представителя для совершения акта нанесения ущерба общему имуществу собственника помещений в многоквартирном доме или помещений собственника. Оценка нанесенного ущерба имуществу составляется в течение 10 рабочих дней с момента обращения.

3.1.19. Осуществлять прием и передачу документов на регистрацию. Граждане по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.95 № 713. Вести реестр всех собственников помещений в многоквартирном доме с указанием типа помещения (эконом/неэконом), площади помещений, количества проживающих граждан. При необходимости проводить выверку такого реестра.

3.1.20. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату в размере, утвержденного общим собранием собственников, в том числе:

- а) заключать и сопровождать договоры на право пользования общим имуществом в многоквартирном доме, при этом собрание средств расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- б) заключать договоры страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.21. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения собственника. В целях обработки персональных данных граждан при исполнении настоящего договора применять порядок, установленный Приложением №7 к настоящему договору.

3.1.22. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников или по решению Совета дома, при возложении на него полномочий по принятию решений о целевых сборах.

3.1.23. Проводить проверку объема потребленных коммунальных ресурсов в связи с непредставлением или некачественным представлением и корректировать размер оплаты за содержание и ремонт в соответствии с выполненными работами.

3.1.24. Обеспечить возможность собственникам осуществлять контроль исполнения обязанностей управляющей компании. В целях организации контроля определять лиц (Совет дома), уполномоченных собственниками осуществлять взаимодействие с управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом согласно Приложению №8 к настоящему договору.

3.1.25. При наличии решения общего собрания собственников помещений о выборе председателя Совета дома из числа собственников признавать его, как представлятеля собственников многоквартирного дома.

3.1.26. Предоставлять по требованию председателя Совета дома 1 раз в квартал, необходимую информацию по обороту и освоению денежных средств гражданами, аренды нежилых помещений, от иной коммерческой деятельности, связанной с обслуживанием имуществом многоквартирного дома, в том числе договоров подряда, договоров аренды, сметы на подрядные работы, калькуляции, а также информацию об установленных целях и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги, не позднее 3 - х рабочих дней с даты обращения.

3.1.27. Ежемесячно оформлять акты выполненных работ, форма актов, оформляемых между лицами, уполномоченными на взаимодействие с управляющей организацией приведена в Приложении №8. Если в течение месяца, а также десятидневный срок со дня его окончания, в управляющую организацию не поступило актов о нарушении качества выполненных работ (услуг) по содержанию и ремонту, а также нарушения качества коммунальных услуг и (или) превышение установленных продолжительности перерывов в их оказании, то работы по исполнению договора управления, содержанию и ремонту общего имущества, предоставления коммунальных услуг считаются оказанными в полном объеме.

3.1.28. По окончании текущего и (или) капитального ремонта конструктивных элементов многоквартирного дома акты выполненных работ оформлять с участием председателя совета дома, если работу выполняет сама управляющая организация, если к выполнению работ привлекалась подрядная организация зна-комитъ председателя Совета дома с результатами выполненных работ.

3.1.29. Отрывать доступ к внутридомовой инженерной системе постав-ронных лиц, кроме обслуживающего персонала и председателя совета дома.

3.1.30. Принимать участие в приемке на учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов учета.

3.1.31. Показывая общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов снимать в сроки, определенные договором с поставщиками услуг, вести журналы учета показаний общедомовых приборов учета, знакомить с журналом учета председателя Совета дома в течение 1 рабочего дня с момента обращения.

3.1.32. Исползование общего имущества дома с целью заключения договоров с третьими лицами, осуществляют только с согласия собственников. Предоставлять информацию по условиям, ранее заключенных договоров с третьими лицами, председателю совета дома в течение 1 рабочего дня с момента обращения. Знакомить с договорами, заключенными с третьими лицами, выдавать копии договоров, если договоры заключены только в отношении дома по настоящему договору управления.

3.1.33. Средства, поступающие в текущем году за аренду помещений и пользование общим имуществом (или его частью) в многоквартирном доме на учет управляющей организацией, за вычетом установленных законодательством над-логов и процентов, причитающихся управляющей организации, учитывать и вклю-чать на осуществление работ по согласованию с уполномоченным и лицами (Со-ветом дома) на текущий ремонт в следующем году.

### 3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему договору третьих лиц. 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 помещения.

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 по-рядке взыскивать с виновных сумму неуплаты и штрафа, нанесенного несвое-временной и (или) неполной оплатой. Требовать внесения платы от собственника с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма.

3.2.4. Отрывать или приостанавливать подачу собственнику комму-нальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.5. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока внесе-ния платы за жилое помещение и коммунальные услуги вывесить на информа-ционных стенах списки должников, несвоевременно и (или) не полностью внес-ших плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.6. Представлять интересы собственников в судах Российской Федера-ции и органах власти в случаях выявления нарушений прав и пользования об-щего имущества многоквартирного дома.

3.2.7. Осуществлять контроль за целями использованием помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования по-мещений не по назначению.

3.2.8. Распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме по со-гласованию с советом многоквартирного дома: сдача в аренду нежилых помеще-ний, размещение оборудования, предоставление в пользование коммунальных устройств (подвалы, жельба, вертикальные каналы в лифтовых шахтах, отсе-ках поэтажных электрощитов) для размещения инженерных сетей, проведение работ и прочие цели, с последующим использованием денежных средств на со-держание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, определяемые собственниками помещений.

3.2.9. Инвестировать средства в общее имущество в многоквартирном доме с последующим возмещением собственниками помещений данных затрат. Порядок и условия инвестирования согласовываются с Советом многоквартирного дома.

3.2.10. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме для решения во-просов, связанных с выполнением настоящего договора в случаях, если члены совета дома или один из собственников помещений не вышли с инициативой проведения общего собрания собственников. Информация о дате, месте, месте

и времени проведения собраний размещаются на информационных стендах в подвале многоквартирного дома.

3.2.11. Вскрывать квартиру (комнату) Собственника помещений в многоквартирных и иных ситуациях (по согласованию с Советом дома о необходимости доступа) в случае отсутствия сведений в течение трех суток с его местонахождения в присутствии представителя правоохранительных органов, представительной управляющей или подрайонной организации, председателя Совета дома или иного представителя Собственников помещений, с обязательным составлением акта вскрытия помещения.

3.2.12. За доплатительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим договором, в том числе привлекать третьих лиц для обслуживания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме в полномочном размере платы в платежный документ отдельной строкой.

### 3.3. Собственник обязан:

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

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

#### 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 имеющуюся схему учета предоставляемые коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности вводной электрической сети (более 8 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 ущемлять доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не заручиваясь доклада инженерным коммунальным и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не заручиваясь и не связывая своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

ж) не использовать мусоропровод для строительства и другого крупногабаритного мусора, не ссыпать в него жидкие бытовые отходы.

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

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в 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 не установлены общим собранием Собственников помещений;

3.3.4. Предоставлять управляющей организации не позднее 3 (трех) рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении и о наличии у постоянно проживающих в жилом помещении лиц право на оплату коммунальных услуг с предъявлением соответствующих документов, а также об изменении объема потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием количества и наименований жилых работ установленных в данном помещении потребителями устройств (газо-, водо- и электрооборудования и других данных), необходимых для определения объема потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

3.3.5. Предоставлять показания индивидуальных приборов учета не позднее 25 числа текущего месяца.

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

3.3.6. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкции и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.7. Своевременно производить ремонт, поверку или замену индивидуальных приборов учета (ИПУ). В случае неисправностей ИПУ немедленно информировать управляющую организацию.

### 3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору (если это не является нарушением техники безопасности);

- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставления услуг по настоящему договору сторонние организации, специализи-

стов, экспертов. Принятые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее образование, специализацию, оформленное в письменном виде.

#### 3.4.3. Требовать изменения размера платы:

в) за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуги и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

б) за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.4. Требовать от управляющей организации возмещения убытков, причиненных собственнику в результате невыполнения либо недобросовестного выполнения управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, а также в случае, если действие или бездействие управляющей организации принесло ущерб помещению(ам) или общему имуществу собственников.

3.4.5. Получать информацию об организации (название, адрес, место нахождения), осуществляющих обслуживание и ремонт помещений, а также об общем имуществе многоквартирного дома; об организациях-поставщиках коммунальных услуг; сведения о часах и порядке приема Собственников директором и специалистами управляющей организации.

3.4.6. Заключать с управляющей организацией Соглашения о погашении задолженности за жилищно-коммунальные услуги с учетом оплаты за текущий месяц с предоставлением напечатанной пени на период действия Соглашения. Заключать Соглашение о расщепке оплаты услуг по оборудованию жилого помещения индивидуальными приборами учета, а также по оборудованию многоквартирного дома общедомовыми приборами учета.

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

4.1. Цена договора (комплекс услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному 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 - платящими) в многоквартирном доме управляющей организации в период действия договора. Цена договора управления определяется на платново-договорной стоимости работ (услуг) включенных в перечень, и соответствии с Приложением №2 договора управления, и стоимости коммунальных услуг и тарифов на коммунальные ресурсы, утвержденными в порядке, установленном законодательством РФ.

4.2. Управляющая организация организует подомовой учет собранных денежных средств по целевому назначению:

в) содержание общего имущества многоквартирного дома;

б) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

в) коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоснабжение, электроснабжение);

г) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;

д) возмещение пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

е) иные цели, определенные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается соразмерно доле собственности в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме от стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в приложении № 2 к настоящему договору, которая на момент заключения составляет: 24 рублей 12 копеек в месяц за 1 кв. метр общей площади, срок действия указанной платы до 31.12.2015.

4.4. Управляющая организация за 60 дней до окончания каждого календарного года вносит предложение по изменению перечней, указанных в приложении № 2 к настоящему договору, а также стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанные перечни после их утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме является основой для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Собственники помещений не позднее, чем за 15 календарных дней до наступления предельного календарного года обязаны принять на общем собрании решение об определении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год.

4.5. Если Собственники помещений за 15 календарных дней до предельного года не приняли на общем собрании собственников помещений решение о размере платы за содержание и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, то размер платы за услуги и работы определяется как предельное значение платы за услуги и работы по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме за предыдущий год и индекса к платново-договорной стоимости работ, в размере ставки инфляции, определенной уполномоченным органом государственной власти, пропорционально по видам предоставляемых услуг и работ в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством (тарифы, действующие на момент подписания договора, приведены в приложении №5 к настоящему договору). В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация приме-

нает новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с формулами 11-14 приложения N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам от 06.05.2011 №354.

4.7. Платежный документ оформляется в соответствии с Приказом Минрегиона России от 19.09.2011 N 454 «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставления коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению».

4.8. Плательщик вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги через платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему денежных средств физических лиц.

Ответственность за последствия внесения платы самостоятельно плательщиком за жилое помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий управляющей организации, несет плательщик. В случае изменения банковского счета управляющей организации, на который плательщик обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, управляющая организация обязана направить плательщику письменное сообщение об изменении банковского счета в платежном документе, согласно пункту 4.7 настоящего договора. Ответственность за последствия неадекватного уведомления плательщика об изменении банковского счета несет управляющая организация.

4.9. Не использование помещения не является основанием несения платы за жилое помещение и платы за отопление.

4.10. Плательщик вправе осуществлять предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

## 5. Осуществление контроля за выполнением обязательств по договору управления и ответственность сторон

5.1. Контроль выполнения управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется членами и Председателем Совета многоквартирного дома, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, путем:

- получения от управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы);

- составления актов о нарушении условий договора;

- обращения в органы, осуществляющие государственные контроль за исполнением и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

5.2. Порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления услуг неадекватного качества определяется в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг №354 с учетом положений настоящего договора.

Для установления факта оказания услуги неадекватного качества Советом собственников прилагается управляющую организацию проверку путем письменного извещения с указанием даты и места проведения проверки. Собственники также вправе пригласить представителей ответственного органа местного самоуправления.

при осуществлении в комиссионной проверке представителя управляющей организации, отказе представителя от подписания им акта о ее проведении и результатах, данные сведения заносится в акт комиссионной проверки. При этом акт считается надлежаще составленным.

в случае наличия разногласий между сторонами по результатам проверки акт составляется из сторон вправе занести в акт комиссионной проверки свои возражения.

при проведении комиссионной проверки стороны вправе произвести фото и/или видеосъемку объекта и хода проведения проверки; комиссия в ходе комиссионной проверки разогласив стороны урегулируют путем письменных и устных переговоров.

5.3. Принятые решения Совета дома о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору и выходы комиссии об устранении выявленных нарушений являются для управляющей организации обязательными.

5.4. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов осуществляется членами на границах эксплуатационной ответственности производится управляющей организацией по договорам с ресурсоснабжающими организациями.

5.5. За неисполнение или неадекватное исполнение настоящего договора сторона несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.6. В случае оказания коммунальных и иных услуг неадекватного качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана уплатить собственнику сумму в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставляемых или неадекватно предоставляемых услуг за каждый день нарушения, в случае если нарушение качества коммунальных услуг возникло в результате действий управляющей организации.

5.7. В случае:

а) неисполнения работ или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме неадекватного качества управляю-



ция организации обязана уплатить собственнику (по согласию сторон) неустойку в размере 3 процентов от стоимости соответствующих работ;

б) невыполнения аварийных работ в установленные сроки, управленческая организация обязана уплатить собственнику неустойку в размере 0,03 процента от стоимости соответствующих работ, за каждый час превышения сроков, установленных действующим законодательством;

в) переносе работ по текущему ремонту общего имущества на срок более чем 30 дней без согласия собственника помещений в многоквартирном доме управляющей организации обязана возместить (уменьшить стоимость работ) в размере 5 процентов от стоимости определенной сметным расчетом или на основании акта выполненных работ;

5.8. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги платящими объектами управляющей организации пени, в размере, установленном нормативно-правовыми актами в сфере регулирования отношений между исполнителями и потребителями жилищно-коммунальных услуг.

5.9. В случае несанкционированного подключения к внутридомовой инженерной системе, потребления коммунальных услуг с нарушением порядка учета коммунальных ресурсов, выражающиеся во вмешательстве в работу соответствующего индивидуального прибора учета, а также при безучетном потреблении коммунальных ресурсов лицами незарегистрированными (не заведенными, не проживающими в целях оплаты коммунальных услуг) жильцами дома, управляющая организация обязана возместить (уменьшить стоимость работ) в размере 5 процентов объема коммунального ресурса определенного исходя из норматива потребления и тарифа действующего на день выявления за весь период, в который такое нарушение имело место, а при невозможности определения такого периода за последние шесть месяцев до дня обнаружения.

5.10. При выявлении управляющей организацией фактов, перечисленных в 5.9 винная сторона обязана уплатить на специальный счет собственников неустойку в размере 5 процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу.

## 6. Особые условия

6.1. Если после заключения настоящего договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные договором права и обязанности Сторон, положения настоящего договора, действующие в соответствии и на условиях данных нормативных актов.

6.2. В случае необходимости проведения не предусмотренных в договоре работы по текущему ремонту, выполнению которых может повлечь 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 путем размещения в местах общего пользования жилого дома, а

также публикуется в письменном виде Председателю Совета дома.

6.3. Информационные уведомления (объявления) собственникам помещений в многоквартирном доме, предусмотренные настоящим договором, могут размещаться в общедоступных местах, в подъездах многоквартирного дома, на Интернет-сайте управляющей организации, при этом собственники считаются надлежащим образом оповещенными.

6.4. 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.

Управляющая организация вправе обжаловать в суд решение собственника, принятое на общем собрании собственника, в случае, если принятое решение управляющей организацией условий настоящего договора.

Собственники вправе обжаловать в суд действия (бездействия) управляющей организации, если такие действия касаются ненадлежащего исполнения условий настоящего договора.

## 7. Форс-мажор

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 непредвидимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствия в управляющей организации необходимых денежных средств.

7.2. Если обстоятельство непреодолимой силы действует в течение более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

## 8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий договор считается заключенным на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, со дня его подписания более 50% (пятидесяти) процентов плюс один голос (вкл. м.) собственниками помещений в многоквартирном доме.

8.2. Договор заключен на 3 (три) года.

8.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством и положениями настоящего договора. Изменение настоящего договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

8.4. В случае досрочного расторжения договора в соответствии с п. 1 статьи 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 обязательство собственника по настоящему договору считается исполненным в момент возмещения указанных расходов.

б) обязана за 30 дней до прекращения действия договора передать все необходимые документы, указанные в приложении N 3 к настоящему договору, и иные связанные с управлением документами вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, 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, при этом сведения о таком собственнике размещаются управляющей организацией на информационных стендах в подвальных помещениях многоквартирного дома.

8.5. В случае истечения срока действия или 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 избранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа непосредственного управления - собственников, 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 № 75.

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

8.7. Срок для подачи заявления сторонами о прекращении договора по истечении срока его действия составляет 35 календарных дней до момента прекращения договора. Требование о расторжении договора может быть направлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны, либо отсутствия ответа в срок, указанный в предложении, а при отсутствии такового срока в 30-дневный срок.

8.8. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между управляющей организацией и собственником.

9. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.  
10. Настоящий договор составляется в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Экземпляр договора, находящийся у управляющей организации, содержит сведения о собственнике, заключившем настоящий договор (раздел 9). Договор составлен на 20 страницах (за исключением раздела 9), раздел №9) и приложений на 20 страницах.

№ 1. Состав общего имущества многоквартирного дома. Таблица эксплуатационной ответственности.

№ 2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

№ 3. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом.

№ 4. Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества в многоквартирном доме.

№ 5. Тарифы на коммунальные услуги и нормы предоставления коммунальных услуг.

№ 6. Примерная форма ежегодного отчета, направляемого собственникам.

№ 7. Порядок обработки персональных данных граждан.

№ 8. Порядок взаимодействия уполномоченных лиц (Совет дома, Председатель совета дома) с управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом.

#### 9. Реквизиты Сторон

**Управляющая организация:** ООО «Строительно-монтажное управление»  
412007, г. Ульяновск, 1-й пер. Рабочий, дом 6 ИНН/КПП 7328036191/732801001  
ОГРН 1027301581603 рс 40702810520240000953, в ФИЛИАЛЕ ОАО БАНК ИТБ В Г. НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ БИК 042202837 кс 30101810200000000837  
Тел./факс 53-78-72; 53-79-06 Тел. круглосуточной АДС: 53-53-76  
официальный сайт [www.ubsmtd.ru](http://www.ubsmtd.ru)

Директор

А.А. Япанов



Приложение к разделу №9 «Результаты сторон»  
в части реестра собственников, заключивших договор управления  
многоквартирным домом №28 ул. Ленинградская

Собственник (и):

ФИО / дата рождения	Паспортные данные	Адрес регистрации	Телефон /электронный адрес*	Подпись

Уполномоченный представитель(и) собственника (ков) – указать основание

*Комитет жилищно-коммунального хозяйства администрации города Челябинска  
Челябинск, 2 Шаляпов, ул. Кирдя-Морев-1, 15  
ИНН/КПП 7348024/030/734501001  
д/л: 03663101530 упол. по Шаляповой обл.  
6 Пруды ру. Выход. Россия: на Челябинской области  
Б/К: 044304001/010. Индекс: 454000. Челябинск  
Тел.: 87-44-36*

*Комитет ЖКХ*

Примечание: Если помещение находится в общей долевой или совместной собственности нескольких лиц, то договор управления многоквартирным домом подписывается каждым собственником жилого помещения.

\* при указании электронного почтового адреса предоставление платёжного документа будет производиться посредством электронного документооборота.