

**Договор №2А-6/ 01/04/18-23**  
**управления многоквартирным домом**

г. Саянск

«01» апреля 2018г.

**Собственники помещений в многоквартирном доме** (далее также - МКД), расположенном по адресу: Иркутская область, город Саянск, микрорайон «**Центральный**», дом №6, на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания № б/н от «25» октября 2014г., именуемые в дальнейшем «Собственники помещений» или «Собственники» с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Уют», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», действующее на основании лицензии № 000062 от 20.04.2015 г., выданной Службой государственного жилищного надзора Иркутской области, в лице директора Константиновой Клавдии Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора и общие положения**

- 1.1. Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению общим имуществом жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Саянск, мкр. Центральный, дом №6.**
- 1.2. Управляющая компания по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, обеспечить организацию предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений и пользующимися помещениями в этом доме лицам, выполнять работы по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Работы выполняются в пределах средств, поступающих от собственников.
- 1.3. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников помещений и иных пользующихся помещениями лиц, надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД.
- 1.4. Настоящий договор является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для Собственников нежилых помещений в многоквартирном доме, является заключенным с каждым Собственником с момента утверждения его условий общим собранием Собственников.
- 1.5. На основании решения общего собрания собственников договоры на предоставление коммунальных услуг холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, энергоснабжения потребляемых в помещениях МКД заключаются собственниками напрямую с ресурсоснабжающими организациями, предоставляющими соответствующие коммунальный ресурс в МКД, а Управляющая компания заключает договор с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества МКД.
- 1.6. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.
- 1.7. Управляющая организация представляет интересы собственников перед ресурсоснабжающими организациями по вопросам обеспечения предоставления коммунальных услуг требуемого качества.
- 1.8. Состав и техническое состояние общего имущества МКД, в отношении которого выполняются работы и оказываются услуги, указан в **Приложении № 4** к настоящему договору, а также в технической документации на многоквартирный дом. Оборудование и имущество, выходящее за границы эксплуатационной ответственности, не входит в предмет настоящего договора и содержанию и текущему ремонту Управляющей организацией не подлежит, в том числе информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сет, линии телефонной связи и другие подобные сети).
- 1.9. Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности отражены в **Приложении № 3.**
- 1.10. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности, с описанием содержания каждой услуги (работы) и ее периодичностью, согласованный Сторонами, указан в Перечне работ и услуг по содержанию и работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома № 6, мкр. **Центральный, Приложение № 2** к настоящему Договору.

- 1.11. В рамках данного договора Управляющая компания обеспечивает подготовку предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности.
- Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, не являются предметом настоящего договора и регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренном жилищным законодательством
- 1.12. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое (нежилое) помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

## **2. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору**

- 2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в главе 9 Договора.
- 2.2. Настоящий договор заключен сроком на 5 (пять) лет, вступает в силу с «01» апреля 2018г. до «31» марта 2023г.
- 2.3. С даты начала управления многоквартирным домом, определяемой в соответствии с пунктом 2.2. Договора, положения Договора становятся обязательными для исполнения всеми собственниками помещений.
- 2.4. Если за 60 дней до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит другой Стороне о прекращении Договора, Договор считается продленным на новый срок, указанный в п.2.2 Договора, на условиях, действующих на дату окончания срока, указанного в п.2.2. Договора.

## **3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом**

- 3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства.
- 3.2. При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:
- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами или в соответствующей их части – Стандарты управления многоквартирным домом)
  - Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества или Правила изменения размера платы)
  - Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 (далее – Минимальный перечень работ, услуг и (или) Правила оказания услуг, выполнения работ)

- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2006г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

3.3. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, включая информацию об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля размещена на доске объявлений в подъездах дома и официальном сайте в сети Интернет ГИС ЖКХ [www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru).

3.4. Информация обо всех собственниках помещений в многоквартирном доме указывается Управляющей организацией на дату заключения Договора в Реестре собственников помещений, составляемом по форме, приведенной в Приложении № 1 к Договору. Актуализация указанной информации, а также сбор, обработка и хранение информации о собственниках помещений и иных лицах, пользующихся помещениями в многоквартирном доме осуществляется Управляющей организацией в соответствии со Стандартами управления многоквартирным домом путем ведения аналогичного реестра.

### **3.5. Права и обязанности Собственников помещений**

#### **Собственник имеет право:**

- 3.5.1. На своевременное и качественное выполнение работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, в том числе на устранение аварий и неисправностей.
- 3.5.2. Инициировать общее собрание собственников помещений в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
- 3.5.3. Принимать участие в общих собраниях собственников и голосовать по всем вопросам повестки дня.
- 3.5.4. В порядке установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.
- 3.5.5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.
- 3.5.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
- 3.5.7. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом.

#### **Собственник обязан:**

- 3.5.8. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в МКД. Производить взносы на капитальный ремонт общего имущества МКД.
- 3.5.9. В период с 20 по 25 число каждого месяца информировать ООО «Расчётно-кассовый центр» о показаниях индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.
- 3.5.10. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.
- 3.5.11. В случае временного отсутствия (более 48 час.) сообщать управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения собственника, в случае аварии на инженерных сетях.
- 3.5.12. Допускать представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД. Предоставлять свободный доступ к общедомовым инженерным коммуникациям, находящимся внутри помещения, для устранения аварийных ситуаций в любое время.
- 3.5.13. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:
  - а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;
  - б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

- в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
  - г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;
  - д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
  - е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
  - ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
  - з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
  - и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
  - к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;
  - л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
  - м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.
- 3.5.14. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.
- 3.5.15. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.
- 3.5.16. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.
- 3.5.17. При использовании не жилых помещений входящих в состав общего имущества соблюдать правила пожарной безопасности и санитарные нормы.
- 3.5.18. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.
- 3.5.19. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

### **3.6. Права и обязанности Управляющей организации**

#### **Управляющая организация имеет право:**

- 3.6.1. Самостоятельно определять очередность, сроки, порядок и способ выполнения работ (услуг) по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших денежных средств по договору.
- 3.6.2. Заключать договоры с третьими лицами в целях исполнения настоящего договора.
- 3.6.3. Оказывать дополнительные услуги, не входящие в Перечень услуг и работ по настоящему договору, за дополнительную плату. При этом денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение управляющей организации и используются ею на свое усмотрение.
- 3.6.4. При выявлении нарушений Собственниками выдавать предписания, предупреждения, принимать иные меры, предусмотренные действующим законодательством РФ, направленные на устранение допущенных нарушений, а так же требовать их исполнения.
- 3.6.5. В случае невыполнения Собственником условий предписаний или предупреждений, Управляющая компания вправе поручить выполнение необходимых работ третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований

Исполнителя добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством

- 3.6.6. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке и по основаниям, указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг.
- 3.6.7. Предоставлять, с учетом технической возможности, собственникам в пользование колясочные и иные помещения, относящиеся к общему имуществу МКД.
- 3.6.8. Предоставлять в пользование (аренду) третьим лицам общее имущество в МКД (размещение рекламной продукции, электрических кабелей. Оборудования связи и др.)
- 3.6.9. Периодически проводить проверку показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, не чаще 1 раза в 6 месяцев, во время, согласованное с собственником помещения, а при отсутствии показаний ИПУ 1 раз в 3 месяца.
- 3.6.10. При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей собственников.
- 3.6.11. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве, реконструкции или перепланировке помещений, общего имущества, общедомовых сетей, а также об использовании их не по назначению.
- 3.6.12. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с управляющей организацией на период выполнения работ и оказания услуг.
- 3.6.13. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.
- 3.6.14. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению Платы за услуги по настоящему Договору и иные требования.
- 3.6.15. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.
- 3.6.16. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.
- 3.6.17. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

**Управляющая организация обязана:**

- 3.6.18. Оказывать услуги и (или) выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД надлежащего качества в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, приведенном в Приложениях № 2 к настоящему договору.
- 3.6.19. Обеспечивать организацию предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД.
- 3.6.20. Своевременно, не позднее 2 календарных дней до даты начала работ, информировать собственников через объявления на подъездах и (или) стендах внутри подъездов: о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей; о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей.
- 3.6.21. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу собственников; по фактам предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества; по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- 3.6.22. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также

бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

- 3.6.23. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание в том числе по заявкам собственников или заключить договор на аварийно-диспетчерское обслуживание.
- 3.6.24. Участвовать в проверках, обследованиях МКД, проводимых по инициативе совета МКД в целях контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору, а также в оформлении двустороннего акта по результатам данных проверок.
- 3.6.25. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.
- 3.6.26. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г.
- 3.6.27. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на досках объявлений внутри подъездов МКД.

#### **4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом**

##### **4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки**

- 4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг (далее – Перечень работ, услуг), включая периодичность и сроки (график) их выполнения, составлен в соответствии с требованиями, указанными в р.III Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержден решением общего собрания собственников (протокол общего собрания собственников от 26.06.2018г. №1-6А/18) и приведен в Приложении № 2 к Договору.
- 4.1.2. Перечень работ, услуг включает работы, услуги, исходящие из Минимального перечня работ, услуг, выполнение (оказание) которых обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимально необходимые работы, услуги), и содержит:
  - а) Перечень работ, услуг по управлению и содержанию общего имущества, носящие регулярный характер их выполнения (оказания) в течение всего срока действия Договора (раздел 1 Приложения № 2 к Договору);
  - б) Перечень работ по текущему ремонту общего имущества (раздел 2 Приложения № 2 к Договору);
  - в) Планово-договорную стоимость работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, указанную в разделах 1, 2 Приложения №2 к Договору и размер платы за содержание общего имущества (раздел 3 Приложения № 2).

##### **4.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг**

- 4.2.1. На основании решения общего собрания собственников (протокол общего собрания собственников от 26.06.2018г. №1-6А/18) договоры на предоставление коммунальных услуг, потребляемых в помещениях МКД заключаются собственниками напрямую с ресурсоснабжающими организациями, предоставляющими соответствующие коммунальный ресурс в МКД, а Управляющая компания заключает договор с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества МКД.
- 4.2.2. В плату за содержание жилого помещения включаются расходы на коммунальные ресурсы (холодную, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию) потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме из расчета объемов потребления коммунальных ресурсов определяемых ежемесячно по показаниям соответствующих общедомовых приборов учета, с распределением между всеми жилыми и

нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. (протокол общего собрания собственников от 26.06.2018г. №1-6А/18).

- 4.2.3. О наступлении у потребителей обязанности по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, о заключении договора с региональным оператором, об изменении порядка оплаты услуги по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (в том числе крупногабаритного мусора) в связи с отнесением ее к коммунальной услуге по обращению с твердыми коммунальными отходами, Управляющая организация уведомляет потребителей в порядке, предусмотренном Договором.

## **5. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы**

- 5.1. Цена Договора определяется исходя из стоимости работ, услуг выполненных, оказанных Управляющей организацией в соответствии с условиями Договора и принятых в порядке, установленном в Договора, а также из стоимости предоставленных коммунальных услуг, указанных в п.4.2.2 Договора, и стоимости выполненных и оказанных иных работ, услуг по Договору.
- 5.2. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг из числа включенных в Перечень работ, услуг, определяется исходя из планово-договорной стоимости работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п.5.3 Договора.
- 5.3. Планово-договорная стоимость работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, на каждый год действия Договора определяется:
- на дату заключения Договора - в разделах 1,2 Приложения № 2 к Договору;
  - во второй и последующие годы действия Договора такая стоимость ежегодно индексируется на 5% от стоимости работ установленной на предыдущий год – раздел 3 Приложения №2 к Договору.
- 5.4. Информация о размере проиндексированной в указанном порядке планово-договорной стоимости работ, услуг на соответствующий год действия Договора (в годовой величине в целом по дому и в расчете на 1 кв.м в месяц) доводится Управляющей организацией до сведения собственников и иных потребителей путем размещения соответствующей информации на доске объявлений в подъездах дома и официальном сайте в сети Интернет ГИС ЖКХ [www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru).
- 5.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребленных собственником коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных уполномоченными органами государственной власти Иркутской области, в порядке, установленном Правительством РФ.
- 5.6. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений в каждом году действия Договора соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг в соответствующем году действия Договора, в расчете на 1 кв. м общей площади жилых и нежилых помещений в месяц.
- 5.7. Размер платы за содержание жилого помещения определен на весь срок действия Договора и установлен на первый год действия Договора в разделе 1,2 Приложения № 2 к Договору, на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, рассчитывается Управляющей организацией в разделе 3 Перечня работ, услуг, составленном в порядке, указанном в п.5.3 Договора.
- 5.8. Установление в указанном порядке на каждый год действия Договора размера платы за содержание жилого помещения не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о его утверждении.
- 5.9. В размер платы за содержание жилого помещения включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, с даты и в порядке, определяемых нормами жилищного законодательства.
- 5.10. Исключение из состава платы за жилое помещение платы за услугу по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (в том числе крупногабаритного мусора) в связи с возникновением обязанности по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами в случае, предусмотренном пунктом 4.2.3. Договора, не требует принятия общим собранием собственников решения об утверждении нового размера платы за содержание жилого помещения. В этом случае размер платы уменьшается на стоимость услуг по вывозу ТБО, указанную в Приложении № 2 к Договору.
- 5.11. Плата за содержание жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера, определенного в порядке, указанном в п.5.7. Договора, и доли каждого

- собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.
- 5.12. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт и период, на который он утверждается, устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.
  - 5.13. Размер платы за предоставляемые по Договору коммунальные услуги потребляемых при содержании общего имущества определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом установленных такими Правилами условий перерасчета и изменения (уменьшения) соответствующего размера платы.
  - 5.14. Плата за содержание жилого помещения, плата за коммунальные услуги в случае их предоставления Управляющей организацией по Договору, (далее - плата по Договору) вносится в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов, кроме случая, указанного в п.5.18. Договора.
  - 5.15. Наймодатели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, вносят плату за содержание жилого помещения в части разницы между размером такой платы, установленным по условиям Договора для собственников помещений, и размером такой платы, установленным наймодателем для нанимателей соответствующих жилых помещений.
  - 5.16. Срок внесения платы за содержание жилого помещения, платы за предоставляемые по Договору коммунальные услуги устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.
  - 5.17. Неиспользование помещения собственником или иным потребителем не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги.
  - 5.18. Плата по Договору собственниками нежилых помещений вносится на расчетный счет Управляющей организации в безналичном порядке.

## **6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору**

- 6.1. Не позднее 15 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить членам (одному из членов) Совета многоквартирного дома составленный по установленной Приказом Министра России от 26.10.15г. №761/пр форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.
- 6.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:
  - по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – месяц;
  - по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – месяц.
- 6.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом Акт не указывается и Председателем Совета многоквартирного дома не утверждается.
- 6.4. Предоставление Акта членам (одному из членов) Совета многоквартирного дома в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется:
  - путем передачи лично членам (одному из членов) Совета многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией членам (одному из членов) Совета многоквартирного дома Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации членом (одним из членов) Совета многоквартирного дома собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись с расшифровкой;
  - путем направления Управляющей организацией Акта членам (одному из членов) Совета многоквартирного дома заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества членом (одного из членов) Совета многоквартирного дома. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра заказным письмом считается датой отправки заказного письма.
- 6.5. Председатель совета многоквартирного, а в случае его отсутствия (командировка, болезнь и т.д.) один из членов Совета МКД в течение 5 (пяти) дней с момента предоставления Акта должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объема, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.
- 6.6. В случае если в срок, указанный в п.6.5 настоящего Договора Председатель совета многоквартирного, а в случае его отсутствия (командировка, болезнь и т.д.) один из членов Совета МКД не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в



одностороннем порядке, а работы и услуги, указанные в Акте считаются выполненными (оказанным) надлежащим образом.

- 6.7. В случае если в Многоквартирном доме не выбран Совет многоквартирного дома и Председатель многоквартирного дома либо окончен срок их полномочий, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается не менее чем двумя собственниками помещений в Многоквартирном доме в порядке и сроки, установленные п.6.5 настоящего Договора.
- 6.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте и подписывается тем собственником от которого поступила заявка.
- 6.9. Предоставление Собственникам помещений в МКД отчетов о поступлении и расходовании денежных средств за предыдущий период на управление, содержание общего имущества и текущий ремонт МКД, исполнении обязательств по настоящему Договору - раз в год, не позднее первого квартала года, следующего за отчетным. Форма отчета приведена в Приложении № 5 к настоящему договору.

## **7. Формы и способы осуществления контроля над выполнением Управляющей организацией обязательств по договору**

7.1. Контроль над исполнением управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору осуществляют:

- до момента избрания совета МКД из числа собственников помещений в данном МКД, лицо, уполномоченное собственниками помещений, в дальнейшем – уполномоченный представитель;
- с момента избрания совета МКД - совет МКД во главе с председателем совета многоквартирного дома.

7.2. На основании решения общего собрания совет многоквартирного дома наделяется следующими полномочиями:

- Утверждать план текущего ремонта общего имущества на каждый год действия Договора;
- Согласование стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- утверждать среднемесячный объем потребления тепловой энергии сверхнорматива, при обращении собственников многоквартирного дома.

7.3. На основании решения общего собрания Председатель совета многоквартирного дома наделяется следующими полномочиями:

- подписывает все виды актов по содержанию и текущему, капитальному ремонту;
- заключает на условиях, установленных общим собранием собственников, договор управления.

7.4. При избрании собственниками нового уполномоченного представителя, совета МКД, председателя совета МКД соответствующие изменения доводятся до управляющей организации письменно, с обязательным представлением оригинала протокола общего собрания собственников в течение 5 дней с даты подписания протокола общего собрания собственников.

7.5. В случаях нарушения условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон Договора комиссией в составе не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника/нанимателя (членов семьи собственника/нанимателя), Председателя или членов Совета многоквартирного дома, свидетелей (соседей) составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, нарушения качества, периодичности и режима в предоставлении коммунальных услуг, в случаях причинения вреда здоровью и имуществу собственников (нанимателей/арендаторов), общему имуществу собственников помещений в МКД;

- неправомерные действия Собственников (нанимателя/арендатора).

7.6. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, возможных или явных причин и выявленных последствий недостатков; факты нарушения требований законодательства РФ, условий настоящего договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (нанимателя/арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7.7. Акт составляется в присутствии собственника помещения (нанимателя/арендатора). При отсутствии собственника (нанимателя/арендатора), акт составляется комиссией без участия

упомянутых лиц с приглашением в состав комиссии соседей. В случае отказа от подписи Собственника /нанимателя (членов семьи собственника/нанимателя), свидетелей (соседей) и других лиц, акт считается составленный Управляющей организацией и имеющим юридическую силу.

Акт составляется в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику/нанимателю (членам семьи собственника/нанимателя) помещения, второй – Управляющей организации, в случае отказа от подписи Собственника/ нанимателя на экземпляре Акта, предназначенного для Управляющей организации, делается запись об отказе Собственника/нанимателя от подписи в получении Акта.

7.8. Указанный Акт является основанием для применения к сторонам мер ответственности, в соответствии с условиями настоящего договора.

## **8. Ответственность сторон**

- 8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 8.2. Стороны несут ответственность за содержание помещений, имущества, инженерных коммуникаций и оборудования в соответствии с границами разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение № 3).
- 8.3. Собственник, имеющий задолженность по оплате за управление жилым помещением, коммунальные услуги и взносы на капитальный ремонт, обязан оплатить основной долг и пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством.
- 8.4. В случае долговременного (более 3-х месяцев) нарушения сроков оплаты управляющая организация вправе отключить помещение собственника от инженерного обеспечения в установленном порядке и обратиться в суд с заявлением о взыскании задолженности.
- 8.5. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.
- 8.6. Управляющая организация освобождается от ответственности, если неисполнение или ненадлежащее исполнение ею обязанностей по договору произошло по вине собственников и (или) иных потребителей.
- 8.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате: действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников; использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства; не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором; аварий, произошедших не по вине управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
- 8.8. Управляющая организация не несет ответственность за сохранность имущества собственника, находящегося в местах общего пользования.
- 8.9. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору, несет ответственность, предусмотренную законодательством РФ, если не докажет, что ненадлежащее исполнение обязательств оказалось возможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор).

## **9. Подписание и хранение Договора**

- 9.1. Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 1 к Договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу для хранения по адресу: Иркутская область, г. Саянск, мкр. Центральный, д.6, кв. \_\_\_\_.
- 9.2. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п.10.2 Договора, составлен на 42 листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и председателя совета многоквартирного дома
- 9.3. По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора на 11 листах. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием

приложений к Договору, указанных в п.10.2 Договора, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений, а также на сайте Управляющей организации. По просьбе собственника помещения Управляющая организация изготавливает копии приложений к Договору (кроме Приложения № 1).

## 10. Прочие условия

10.1. С момента подписания договора, его условия являются обязательными в равной мере, как для управляющей организации, так и для всех собственников помещений многоквартирного дома.

10.2. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

Приложение № 1. Реестр собственников помещений;

Приложение № 2. Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание жилого помещения;

Приложение № 3. Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

Приложение № 4. Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния.

Приложение № 5. Форма годового отчета (образец).

## 11. Реквизиты и подписи сторон

### «Управляющая организация»

ООО «Управляющая компания Уют»

666302, Иркутская область, г. Саянск,

м-н Центральный, 4;

ОГРН 1143850065534; ИНН 3814022055;

КПП 381401001; р/сч. 40702810418350003263

в ПАО «Сбербанк России»

к/сч. 301018109000000000607; БИК 042520607

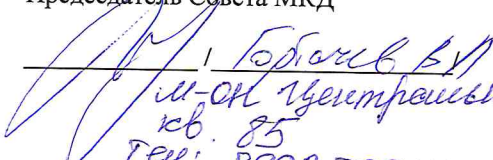
директор  /Константинова К.Н./



### «Собственник»

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Председатель Совета МКД

  
м-н Центральный, дом 6  
кв. 85  
Тел: 89025697427

