

ДОГОВОР № 44  
управления многоквартирным домом

Иркутская область, г. Ангарск

«01» августа 2016 год.

ООО «Управляющая компания «Жилищное управление», имеющая лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в лице директора Тёлина Антона Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

Собственники помещений многоквартирного дома № 92 микрорайона № 8 г. Ангарска, указанные в приложении № 1 к настоящему договору, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 06.07.16 № 1/16), именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице Ташковой Натальи Владимировны Председателя Совета многоквартирного дома, действующего на основании решения общего собрания собственников МКД (протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «10» июня 2016 года № 1/16), наделенный полномочиями в соответствии с частью 8 статьи 161.1. ЖК РФ с другой стороны, далее совместно именуемые стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

**Управляющая организация** - организация любой формы собственности, различной организационно-правовой формы, осуществляющая управление многоквартирным домом и/или предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

**Собственники** – владельцы жилых и нежилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме.

**Председатель Совета многоквартирного дома** - лицо, избранное общим собранием Собственников, действующее на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и наделенное полномочиями в соответствии с частью 8 статьи 161.1. ЖК РФ.

**Общее имущество в многоквартирном доме** - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование, крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, и иные ограждающие не несущие конструкции), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от



стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

**Плата за жилое помещение** - плата за услуги по содержанию (в том числе содержание внутридомовых инженерных сетей) и работы по текущему ремонту\* общего имущества в многоквартирном доме, включая в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом.

*\*Плата за текущий ремонт взимается при наличии решения общего собрания Собственников и определении Собственниками объема финансирования.*

**Плата за коммунальные услуги\*** - плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление при наличии заключенного



договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. **Управляющая компания не предоставляет услуг по поставке в многоквартирный дом коммунальных ресурсов.**

\*При наличии решения общего собрания Собственников о переходе на способ расчета за коммунальные услуги непосредственно с ресурсоснабжающими организациями и о заключении договоров на поставку коммунальных услуг напрямую с ресурсоснабжающими организациями Собственники самостоятельно решают вопрос о заключении договора на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями и соответственно вносят плату за коммунальные услуги *непосредственно ресурсоснабжающим организациям.*

**Управление многоквартирным домом** - осуществление технического, финансового планирования и контроля работ, обеспечивающих сохранность или улучшение переданного в управление недвижимого имущества, организация содержания и ремонта жилья, а также предоставления коммунальных услуг установленных объемов и качества в рамках взаимоотношений со смежными организациями и поставщиками товаров и услуг; все виды работ с Собственниками и арендаторами.

**Исполнители** - организации различных форм собственности (осуществляющие соответствующие виды деятельности), на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственникам работ (услуг) по содержанию и обслуживанию общего имущества, предоставления коммунальных услуг теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, вывоз ТБО (подрядные, ресурсоснабжающие и иные специализированные организации).

**Содержание общего имущества в многоквартирном доме** – это комплекс действий, включающий:

техническое обслуживание (поддержание надлежащего технического состояния имущества) и текущий ремонт (восстановление и улучшение состояния имущества),

уборку и санитарно-гигиеническую очистку (санитарное содержание),

иные действия, направленные на сохранность, обеспечение безопасности и создание необходимых условий по проживанию и пользованию помещениями, придомовым земельным участком и расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения, в пределах утвержденного собственниками Перечня услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома № 92 микрорайона № 8 г. Ангарска.

**Планово-договорная стоимость работ, стоимость услуг управления, содержания, ремонта** – рыночная стоимость, представляющая собой вознаграждение управляющей организации или обслуживающей организации за оказываемые услуги по управлению (содержанию) многоквартирным домом, предоставлению коммунальных услуг, которая не подлежит сокращению ниже определенного минимума работ и услуг, поскольку за этим может последовать угроза безопасности проживания и разрушение среды обитания населения.

**Текущий ремонт общего имущества жилого дома** – ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

**Уполномоченные лица** – лица, определенные и уполномоченные собственниками помещений в МКД в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления МКД. Уполномоченными лицами может быть совет многоквартирного дома либо председатель Совета многоквартирного дома, избранный из числа собственников помещений в МКД в соответствии со статьей 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**Аварийное обслуживание** – оперативная ликвидация аварий, то есть ситуаций, которые могут причинить значительный вред имуществу, здоровью или жизни граждан. В частности, на системах тепло-водоснабжения и канализации. Выполнение аварийных работ необходимо как для ликвидации самой аварии, так и для предупреждения угрозы негативного развития ситуации.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА



2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с п. 1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ и на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Ангарск, дом № 92 микрорайона № 8.

2.1.1. Условия настоящего Договора определены Общим собранием Собственников помещений от «10» июля 2016 года (Протокол № 116 от 10.07.16) и являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.2. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление жилищно-коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме в рамках утвержденного собственниками Перечня услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома № 92 микрорайона № 8 г. Ангарска.

2.1.3. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ; Гражданским кодексом РФ; Жилищным кодексом РФ; Федеральным законом от 23.11.2009 № 261 – ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергоэффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491; Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354; Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

2.2. По настоящему договору Управляющая организация, действуя по заданию Собственников, от своего имени и за счет Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом в соответствии с приложениями к настоящему Договору, расположенным по адресу: г. Ангарск, микрорайон № 8, дом № 92 (далее именуемый: «Многоквартирный дом»), а Собственники обязуются вносить платежи в пределах утвержденных тарифов,

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома г. Ангарск, дом № 92 микрорайон 8;
- б) номер технического паспорта БТИ \_\_\_\_\_;
- в) серия – 1 – 335 КС;
- г) тип постройки – жилой дом;
- д) год постройки – 1974;
- е) этажность – 5;
- ж) количество квартир – 100;
- з) общая площадь мест общего пользования (без кровли) 2492,4 кв. м;
- и) общая площадь жилых помещений 4513,7 кв. м;
- к) общая площадь нежилых помещений 0,0 кв. м;
- л) степень износа по данным государственного технического учета (при наличии сведений) 34,2% (по данным ВСН);
- м) год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_;
- н) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу нет; \*
- о) правовой акт о признании дома ветхим нет; \*
- п) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома 5719,0 кв. м;\*
- р) кадастровый номер земельного участка \*.

\* Сведения указываются при наличии соответствующих документов.

2.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме указан в главе 1 настоящего Договора.

2.5. Оборудование и имущество, не входящее в состав общего имущества или 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 сети, линии телефонной связи и другие подобные сети).

2.6. Контроль за выполнением условий настоящего Договора осуществляется членами совета дома, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и наделенными такими полномочиями в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

2.7. Перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома ежегодно утверждается общим собранием Собственников помещений при утверждении плана работы Управляющей организации на очередной год и определении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом предложения Управляющей организации. Указанный перечень после его утверждения общим собранием Собственников помещений становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. От имени и за счет Собственников осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора, с наибольшей выгодой в интересах Собственников, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических норматив и иных правовых актов.

Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту (в случае утверждения такого плана работ и порядка его финансирования общим собранием собственников МКД) общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания услуги и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязуется устранять все выявленные недостатки за счет Исполнителей.

От имени и за счёт Собственников заключать соответствующие договоры о поставке жилищно-коммунальных услуг, необходимых для жизнеобеспечения Собственников (и членов их семей), а также для поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии:

- договоры о техническом обслуживании дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, придомовой территории, включая уличные мусорные стоянки;

- договоры об обеспечении функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков, сетей внутридомового газового оборудования) в пределах установленных норм;

- договоры о техническом обслуживании нежилого помещения (помещений) Собственников;

- договоры со специализированными и (или) лицензированными организациями на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – подрядчики, исполнители) в случае отсутствия в штате Управляющей организации соответствующих специалистов, необходимого оборудования, техники или лицензии;



- договоры на использование общего имущества многоквартирного дома, в том числе договоры аренды, договоры о размещении рекламоносителей, сетей связи и т.п.;

- договоры на аварийное обслуживание;

- договоры на начисление и сбор платежей за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги, предоставляемые Собственникам;

- договоры поставки (Только при наличии решения общего собрания о поручении управляющей компании заключить такие Договоры с РСО. При отсутствии решения общего собрания о поручении управляющей компании заключить такие Договоры с РСО, а также при наличии решения общего собрания о переходе на способ расчета за коммунальные услуги, в том числе и за ОДН непосредственно с ресурсоснабжающими организациями и о заключении договоров на поставку коммунальных услуг напрямую с ресурсоснабжающими организациями) / транспортировки коммунальных ресурсов, поставляемых ресурсоснабжающими организациями для собственных нужд Собственников. **В случае наличия у собственников МКД (до заключения настоящего Договора) прямых отношений с РСО, или решений о переходе на прямые взаимоотношения с РСО, договоры поставки коммунальных ресурсов управляющей компанией на МКД не заключаются.**

- договоры по бесперебойному предоставлению Собственникам жилищно-коммунальных и иных услуг (предоставление услуг по дератизации и дезинсекции и др.);

3.1.2. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и осуществляются управляющей компанией независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

3.1.3. Осуществлять следующие виды услуг по управлению:

- принимать от Собственников заявки, включая заявки аварийного характера, и направлять их в соответствующие организации для принятия мер, в том числе незамедлительных (в случае аварии), осуществлять контроль за их исполнением;

- представлять интересы Собственников перед Исполнителями; осуществлять контроль, оценку качества, объемов и сроков предоставления услуг (работ), с правом подписания актов выполненных работ; уведомлять Исполнителей о нарушениях их обязательств перед Собственниками по качеству, объемам и срокам оказания услуг (работ); фиксировать выявленные нарушения в установленном порядке;

- требовать от Исполнителей устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие допущенного нарушения;

- осуществлять начисление и прием платы за жилое помещение и коммунальные услуги от Собственников, а также, с соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ, от нанимателей жилых помещений, а также арендаторов нежилых помещений.

Требовать платы от Собственников, в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов.

- осуществлять открытие и ведение лицевых счетов;

- выдачу необходимых справок о регистрации и актов о проживании, при условии внесения Собственниками в перечень работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД условия и размера финансирования таких работ.

- выполнять комплекс мероприятий по постановке и снятию граждан с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства;

- не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать её иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания;

- осуществлять перерасчет платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия Собственников и совместно с ним проживающих граждан в соответствии с действующим законодательством РФ;



- осуществлять расчеты за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома из денежных средств, поступающих от Собственников в качестве платы за жилые помещения и коммунальные платежи, оставшихся после удержания управленческого вознаграждения;

- своевременно проводить технические осмотры многоквартирного дома с участием члена (ов) совета многоквартирного дома. **В случае отсутствия члена (ов) совета дома или отказа участвовать в осмотре, управляющая компания производит соответствующий осмотр без участия члена совета МКД, в соответствии с действующим законодательством РФ.**

- осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого Законом сроки.

- рассматривать претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать конфликтные ситуации.

- ведение и сохранность технической документации на общее имущество Собственников МКД (при условии их передачи от предыдущей управляющей компании);

3.1.4. Предоставлять гражданам, проживающим в жилых помещениях, следующую информацию:

- перечень работ и услуг, оказываемых в счет установленной ежемесячной платы за жилое помещение и коммунальные услуги и их стоимость;

- перечень исполнителей услуг;

- нормативы предоставления жилищно-коммунальных услуг, установленных в Ангарском муниципальном образовании;

- размер тарифов, установленных для населения в Ангарском муниципальном образовании и городе Ангарске Иркутской области по каждому виду услуг;

- порядок, условия и формы обжалования нарушения (неисполнения) запросов Собственников;

- порядок изменения размера платы за жилое помещение в случае выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установленный Правительством РФ;

- телефоны аварийных служб;

- извещение о приостановке предоставления коммунальных услуг, путем размещения информации на информационных стендах, в подъездах многоквартирного дома;

- перечень, стоимость, порядок и условия выполнения работ и услуг по заказам и за счет финансирования Собственниками, не входящих в перечень работ и услуг, оказываемых в счет установленной ежемесячной платы за жилое помещение и коммунальные услуги (дополнительные работы);

Вышеуказанная информация доводится до собственников в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 на информационном ресурсе по адресу: <http://ангарский-управдом.рф>

- по требованию собственникам выдавать справки соответствующих форм, пункт 3.1.4. абзацы 1, 2, 3 и 4.

3.1.5. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счёт Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за исключением 10% вознаграждения от начисления за аренду или иного использования общего имущества МКД.

3.1.6. Проводить работы по подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома;

3.1.7. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок на неисправность и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования;



3.1.8. Осуществлять организационно-технические мероприятия по обслуживанию узлов учета коммунальных услуг (при оборудовании многоквартирного дома узлами учета коммунальных услуг).

3.1.9. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на дом и земельный участок, вносить в них изменения, отражающие состояние многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.10. Вести учет бухгалтерской документации, учет регистрации и снятия граждан с регистрации по месту пребывания и месту жительства, оформление и внесение изменений в поквартирные карточки на жилые помещения;

3.1.11. Осуществлять отдельный учет денежных средств, поступивших от Собственников на оплату коммунальных услуг, содержание и ремонт многоквартирного дома, арендной платы, а также денежных средств, поступивших за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

3.1.12. Осуществлять мероприятия по взысканию с Собственников задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, в случае нарушения ими сроков оплаты:

- при просрочке оплаты выдавать Собственникам предупреждения о необходимости погашения суммы долга;
- при просрочке оплаты свыше 3-х месяцев обращаться в суд с исковыми заявлениями и заявлениями о выдаче судебного приказа о взыскании суммы долга;
- при просрочке оплаты свыше сроков, установленных Жилищным кодексом РФ передавать по Агентскому Договору по взысканию с физических лиц, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, имеющих дебиторскую задолженность перед Управляющей организацией, а также с поручителей, правопреемников Должников, и иных лиц, в отношении которых у Управляющей организации возникает право требовать исполнения обязанностей Должников по уплате задолженности перед Управляющей организацией.

3.1.13. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год. Вышеуказанная информация доводится до собственников в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 на информационном ресурсе по адресу: <http://ангарский-управдом.рф>. Отчет должен быть выдан также председателю или члену совета многоквартирного дома по письменному заявлению. В отчете указывается соответствие фактических перечня количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре.

3.1.14. При отсутствии задолженности по оплате за жилое помещение - за ремонт и содержание, а также при отсутствии задолженности по коммунальным платежам по настоящему договору оказывать Собственникам за дополнительную плату иные виды услуг, не предусмотренные перечнем услуг и работ к настоящему Договору, в том числе: справки, акты, выписки из лицевого счета, сантехнические работы, не связанные с общим имуществом многоквартирного дома.

3.1.15. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг в первом году действия Договора, включенных в Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества приведены в Приложении № 2 и согласованы Сторонами на весь срок действия Договора.

3.1.16. На каждый год действия Договора, начиная со второго, действует Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества с указанием их стоимости, определяемой с учетом п.6.12. и 6.13. Договора.

3.1.17. Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

3.1.18. Перечень работ, услуг не предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам



Управляющая организация уведомляет уполномоченные собственниками МКД лица в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

3.1.19. При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг. Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания собственников путем внесения изменения в Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества.

3.1.20. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

3.1.21. Оказать содействие уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учёта, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст.4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

### 3.2. Собственники обязуются:

3.2.1. Своевременно, т.е. ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, и в полном размере вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные решением общего собрания Собственников. Неиспользование помещений Собственником или нанимателем не является основанием невнесения установленной платы за жилое помещение.

3.2.2. От своего имени и за свой счет поручить Управляющей организации совершение следующих действий:

- представление интересов Собственников перед Исполнителями; контроль, оценка качества, объемов и сроков представления услуг (работ), с подписанием актов выполненных работ; уведомление Исполнителей о нарушениях их обязательств перед Собственниками по качеству, объемам и срокам оказания услуг (работ);

- фиксирование выявленных нарушений в установленном порядке;

- требование от Исполнителей устранения за их счет установленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие допущенного нарушения;

- при поступлении жалоб от собственников на некачественно оказанные услуги/работы, направлять претензии исполнителям, с требованием устранения выявленных нарушений за счет Исполнителей;

3.2.3. Ежегодно, в течение четвертого квартала текущего года, проводить установленное Законом (статьи 45,46, 47 Жилищного Кодекса РФ) общее собрание Собственников, на котором утверждать Перечень и периодичность работ с указанием размера платы граждан за жилое помещение и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома на следующий календарный год с учетом предложений Управляющей организации и в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Ежегодно проводить установленное Законом (статьи 45,46, 47 Жилищного Кодекса РФ) общее собрание Собственников, на котором утверждать план работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий календарный год с учетом предложений Управляющей организации и в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»

Ежегодно проводить установленное Законом (статьи 45,46, 47 Жилищного Кодекса РФ) общее собрание Собственников, на котором утверждать определение способа возмещения



затрат за осуществление дополнительных видов работ по текущему ремонту, определять порядок возмещения затрат за осуществление дополнительных видов работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий календарный год с учетом предложений Управляющей организации и в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»

По уведомлению от управляющей организации в месячный срок проводить внеочередные общие собрания собственников по вопросам, входящим в компетенцию общего собрания собственников и требующих принятия решений общего собрания собственников.

3.2.3.1. Ежегодно подписывать Акты выполненных работ и оказанных услуг о выполнении работ, оказании услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества. Указанный Акт выполненных работ и оказанных услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества собственники обязаны подписать в течение 10 календарных дней с момента получения членом совета дома и/или председателем, а в их отсутствие любым собственником помещения в МКД. В случае, если в течение 10 календарных дней от собственников не поступит мотивированный отказ либо Акт не будет подписан собственниками, вышеуказанный Акт считается утвержденным в редакции Управляющей компании.

3.2.3.2. Ежегодно подписывать Акты выполненных работ о выполнении работ по текущему ремонту общего имущества (в случае утверждения такого плана работ и порядка его финансирования общим собранием собственников МКД). Указанный Акт выполненных работ и оказанных услуг подписывается членом совета дома и/или председателем, а в их отсутствие любым собственником помещения в МКД. Указанный Акт выполненных работ и оказанных услуг по текущему ремонту общего имущества собственники обязаны подписать в течение 10 календарных дней с момента получения членом совета дома и/или председателем, а в их отсутствие любым собственником помещения в МКД. В случае, если в течение 10 календарных дней от собственников не поступит мотивированный отказ либо Акт не будет подписан собственниками, вышеуказанный Акт считается утвержденным в редакции Управляющей компании.

3.2.4. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, в связи с чем:

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу;
- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;
- содержать собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах (при наличии соответствующего постановления Администрации субъекта);



- производить за свой счет текущий и/или капитальный ремонт занимаемого жилого помещения, в соответствии с действующим законодательством РФ (ЖК, Градостроительный кодекс);

- обеспечить устранение за свой счет повреждений конструктивных элементов жилого дома, а также ремонт либо замену поврежденных инженерных сетей жилого дома, включая сети теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения, если указанные повреждения произошли по вине Собственников либо других лиц, совместно с ними проживающих;

- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 8.00;

- не производить замену и перенос инженерных сетей без соответствующего согласования с Управляющей организацией;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и стиральные (иные) машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети- 4KV на 1 помещение;

- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласований в установленном порядке;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами или отходами помещения общего пользования;

- обеспечить свободный доступ к инженерным сетям (наглухо не заделывать инженерные отверстия (штробы) по которым проходят инженерные сети);

- не допускать в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

- информировать Управляющую организацию о производстве работ по переустройству и перепланировке помещения после согласования проекта и получения разрешения на реконструкцию;

- не выполнять текущий ремонт конструкций, ослабляющих несущую способность конструкций и которые следует производить только по проекту;

- не заделывать наглухо в стенах или фундаменте выходы сантехнических коммуникаций;

- не вскрывать железобетонные элементы (стойки, ригели, панели) и обнажать арматуру, если это не вызвано необходимостью усиления конструкций.

#### 3.2.5. Обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение:

- представителям Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, предварительно согласовав дату и время осмотра;

- работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема. В случае если допуск не обеспечен, Собственник принимает на себя всю административную и материальную ответственность за возможные последствия.

3.2.6. Устранять за свой счет все повреждения жилого помещения, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственников либо других лиц, совместно с ним проживающих.

3.2.7. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неудобствах для проживания, относящихся к содержанию дома, двора, квартиры.



3.2.8. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, адреса, или телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.

3.2.9. С целью получения уведомлений от Управляющей организации извещать последнюю об изменении места постоянной (временной) регистрации собственника помещения в многоквартирном доме в течение 20 дней с момента таких изменений.

3.2.10. Утверждать на общем собрании отчет Управляющей организации в срок до последнего дня второго квартала. В случае, если в срок до 5 (пятого) числа первого месяца третьего квартала в Управляющую организацию не поступит решение общего собрания об утверждении отчета, либо не утверждении отчета, отчет считается утвержденным Собственниками в редакции Управляющей организации.

3.2.11. Собственники обязаны передавать Управляющей организации в установленные Законом сроки показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, представлять сведения о количестве проживающих граждан (постоянно, временно). При непредставлении такой информации, Управляющая организация применяет в отношении по предоставлению коммунальных услуг (при их предоставлении) к такому собственнику положения, указанные в Законе.

3.2.12. Производить оплату Управляющей организации за выполнение непредвиденных работ (услуг), которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения работ которых возникла в период действия Договора. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, жилищным и гражданским законодательством.

## 4. ПРАВА СТОРОН

### 4.1. Управляющая организация имеет право:

4.1.1. Принимать от Собственников и нанимателей плату за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги, а также за прочие услуги, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.2. Предъявлять к Собственникам/нанимателям помещений исковые заявления (судебные приказы) о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги в случае их несвоевременной или неполной оплаты.

4.1.3. Приостановить выдачу Собственникам и нанимателям справок о составе семьи, о движении по квартире, актов о фактическом проживании, в случае, если за Собственниками/нанимателями числится задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги более 3-х месяцев.

4.1.4. По своему усмотрению самостоятельно определять способы исполнения своих прав и обязанностей по настоящему договору. Действуя в интересах Собственников, определять круг организаций и иных лиц, осуществляющих содержание, текущий ремонт многоквартирного дома.

4.1.5. Осуществлять контроль соблюдения Исполнителями (подрядными, в том числе специализированными организациями) уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям договоров.

4.1.6. Денежные средства, поступившие от Собственников Управляющей организации за услуги и работы по управлению домом, составляющие 10% от суммы начисленных платежей за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, 10% от суммы начисленных платежей за аренду общего имущества считать своими доходами.

4.1.7. Выходить с обоснованными предложениями о расторжении по инициативе наймодателя договора найма в случае нарушения нанимателем правил пользования жилым помещением, использования жилого помещения не по назначению, несвоевременной оплаты жилого помещения и коммунальных услуг.

4.1.8. Предупреждать Собственников и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ по устранению допущенных Собственниками и лицами, совместно с ним проживающими, нарушений, связанных с использованием жилых помещений не по назначению либо с ущемлением прав и интересов соседей.



4.1.9. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в жилых помещениях Собственников, извещая о дате и времени осмотра.

4.1.10. Готовить предложения для рассмотрения на общем собрании Собственников по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также сметы расходов к нему. При утверждении решением собрания (в том числе в заочной форме голосования) новой стоимости услуг и/или работ, принятый размер оплаты вступает в силу с момента подведения итогов голосования, если иной срок не установлен Общим собранием. Утверждать у Собственников перечень работ по ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с вновь установленным тарифом.

4.1.11. В случае если Собственниками помещений в многоквартирном доме на ежегодном общем собрании не будет принято решение об установлении размера платы за содержание общего имущества, не будет принято решение об установлении размера платы за ремонт общего имущества в соответствии с п. 3.2.3 настоящего Договора, Управляющая организация вправе установить размер платы за содержание, за ремонт общего имущества собственников помещений, руководствуясь локальными нормативно-правовыми актами принятыми администрацией Ангарского городского округа. Управляющая организация уведомляет собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников в многоквартирном доме.

4.1.12. Без предварительного уведомления приостанавливать предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации на оборудовании или инженерных коммуникациях до момента устранения возникших причин приостановления коммунальных услуг;

- возникновения стихийного бедствия или чрезвычайной ситуации, либо при необходимости их локализации и устранения.

4.1.13. В случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС доступ в жилое помещение при возникновении аварийной ситуации, пожара, утечки газа с обязательным составлением акта о доступе в жилое помещение и выполненных в помещении работах.

4.1.14. При выявлении факта проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги, после составления соответствующего комиссионного акта с участием представителей Управляющей организации, председателя Совета дома и двух собственников помещений дома сообщить о данном факте в соответствующие органы внутренних дел, а также произвести доначисление платы за жилищно-коммунальные услуги по данному жилому помещению по фактически проживающим гражданам.

4.1.15. Не оказывать дополнительных услуг, Собственнику или иному пользователю помещений при несвоевременном и/или неполном внесении платы за жилое помещение по настоящему договору (свыше трехмесячного размера начисления).

4.1.16. Требовать возмещения убытков, возникших в связи с невнесением предусмотренных настоящим договором платежей, а также, возникших в связи с обращением в суд за взысканием указанных платежей. Требовать от Собственников помещений, нанимателей и арендаторов возмещения затрат на ремонт поврежденного по их вине имущества в многоквартирном доме.

4.1.17. Нести иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

4.1.18. В случае возникновения аварийной ситуации, а также при наличии предписаний контролирующих организаций самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт для организации и ликвидации аварий и/или предписаний контролирующих органов с последующим письменным уведомлением председателя Совета многоквартирного



## 6. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

6.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой в Перечне работ, услуг на каждый год действия Договора, в расчете на один месяц (или помесечно в течение года) и один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме, в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорционально занимаемому собственником жилому/нежилому помещению, согласно ст.ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ на общем собрании Собственников многоквартирного дома на срок не менее чем на один год с учетом предложений Управляющей организации.

Плата за помещение, включающая плату по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома (при условии утверждения собственниками плана работ по текущему ремонту и порядка его финансирования), услуги и работы по управлению домом, плату по вывозу и утилизации твердых коммунальных отходов, определена на общем собрании Собственников дома и указана в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Цена договора определяется стоимостью услуг и работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома (при условии утверждения собственниками плана работ по текущему ремонту и порядка его финансирования), определенных Приложением № 2 к настоящему Договору.

Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяемый с учетом индексации планово-договорной стоимости работ и услуг на соответствующий год, производимой Управляющей организацией в порядке, установленном п.6.12. Договора, указывается в Перечне работ, услуг. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

Объем работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома не может быть менее минимального перечня услуг и работ, необходимого для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 г. № 290. **В случае если Собственниками не будет определен объем работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (не будет утверждено Приложение № 2 к настоящему договору), при определении объема работ по текущему ремонту Управляющая организация руководствуется минимальным перечнем услуг и работ, необходимым для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 г. № 290 с отнесением на собственников расходов по исполнению минимального перечня.**

6.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (данный пункт применяется только в случае если управляющая компания поставляет на МКД коммунальные услуги).

6.3. Управляющая организация ежемесячно, не позднее 5-го числа текущего месяца, предъявляет Собственникам счета на оплату (в кассах предприятия), в которых указываются расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилого помещения и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма начисленных пеней.

6.4. Плата за оказанные/поставленные жилищно-коммунальные услуги, включая услуги по управлению многоквартирным домом, вносится Собственниками на расчетные счета Управляющей организации не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.



6.5. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома.

6.6. Лица, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.7. Стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом составляет 10 % от суммы начисленных платежей за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, 10% от суммы начисленных платежей за аренду общего имущества. Управляющая организация ежемесячно удерживает сумму причитающегося ей вознаграждения в качестве авансового платежа за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

6.8. Оставшиеся денежные средства направляются соответствующим организациям, оказывающим жилищно-коммунальные услуги по договорам, заключенным Управляющей организацией согласно п. 3.1.1. настоящего договора.

6.9. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

6.10. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

6.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

6.12. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указывается в Перечне работ, услуг, приведенном в Приложении № 2 к Договору, а во второй и последующие годы действия Договора такая стоимость ежегодно индексируется Управляющей компанией в одном из следующих порядков:

1) на индекс потребительских цен, рассчитываемый Госкомстатом России за каждый предыдущий год в целом по Российской Федерации. Данные по индексу берутся с сайта Госкомстата [www.gks.ru](http://www.gks.ru).

Стоимость услуг на каждый предстоящий год индексируется следующим путем (механизм индексации): размер услуг, указанных в Приложении № 2 умножается на индекс потребительских цен.

Схематично механизм индексации пункта 1:  $P.П. \text{ каждого последующего года} = \frac{ПДС * ИПЦ}{ИПЦ}$ .

Где Р.П. – размер платы каждого последующего года, ПДС – планово-договорная стоимость размера услуг текущего года, ИПЦ - индекс потребительских цен, рассчитываемый Госкомстатом России за каждый предыдущий год в целом по Российской Федерации.

Данные по индексу берутся с сайта Госкомстата [www.gks.ru](http://www.gks.ru). Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

2) на индекс инфляции, устанавливаемый ежегодно при утверждении Федерального Бюджета на очередной финансовый год.

Схематично механизм индексации пункта 2:  $P.П. \text{ каждого последующего года} = \frac{ПДС * ИИ \text{ ФБ}}{ИИ \text{ ФБ}}$ .



Где Р.П. – размер платы каждого последующего года, ПДС – планово-договорная стоимость размера услуг текущего года, ИИ ФБ - индекс инфляции, устанавливаемый ежегодно при утверждении Федерального Бюджета на очередной финансовый год.

3) на индекс, величина которого соответствует ежегодному коэффициенту – 1,1 установленному настоящим Договором.

Схематично механизм индексации пункта 3: Р.П. каждого последующего года =  $\frac{\text{ПДС}}{1,1}$

Где Р.П. – размер платы каждого последующего года, ПДС – планово-договорная стоимость размера услуг текущего года, 1,1 - размер индекса, величина которого устанавливается в Договоре для ежегодной индексации ПДС.

После чего Управляющая компания оформляет дополнительное соглашение об индексации Планово-договорной стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества на каждый последующий год к Договору управления МКД и подписывает дополнительное соглашение с уполномоченным собственниками лицом.

Указанный механизм индексации планово-договорной стоимости соответствует части первой статьи 158 ЖК РФ, пунктам 17, 31, 35 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, пунктом 8 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N 416, пунктом 9 Приказа Минстроя России от 31.07.2014 года № 411/пр.

Установление размера платы в указанном порядке на каждый последующий год управления МКД не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

6.13. Информация о размере проиндексированной в указанном порядке планово-договорной стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества на соответствующий год действия Договора (в годовой величине в целом по дому и в расчете на 1 кв. м в месяц) доводится Управляющей компанией до сведения собственников и пользователей помещений в счете на оплату.

6.14. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества из числа включенных в Перечень работ, услуг, не уменьшается в связи с экономией Управляющей компанией, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, оказания таких услуг. Под экономией Управляющей компании понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и суммой фактических затрат на выполнение таких работ, оказание таких услуг.

6.15. В цену Договора не включаются целевые средства, получаемые Управляющей организацией от собственников и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества, (или для создания резерва на выполнение непредвиденных работ) при принятии общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ (или на выполнение непредвиденных работ).

6.16. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных неотложных работ, в части превышения размера, созданного в соответствии с п. 6.15. Договора резерва на выполнение таких работ, собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, не позднее 25 числа месяца, следующего за месяцем выполнения Управляющей таких работ.

6.17. Расходы возмещаются путем оплаты каждым собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника, или до принятия иного решения на общем собрании собственников о компенсации расходов Управляющей компании, либо до достижения соглашения об изменении Перечня работ, услуг.



6.18. Стоимость иных работ, услуг, не включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

## **7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями.

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения членами совета дома от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 20 рабочих дней с даты обращения информации в письменном виде о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки членами совета дома объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ, при условии предупреждения Управляющей компании за 20 дней до даты проверки, путем вручения уведомления под подпись;

- участия членов совета дома в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия членов совета дома в приемке различных видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью имуществу Собственника и/или проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.3 Акт, составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и др. лиц. Если в течение одного часа в период времени с 8.00 до 17.00 или двух часов в период времени с 17.00 до 8.00 с момента сообщения о нарушении, которые могут повлечь угрозу жизни, здоровью или имуществу Собственника представитель Управляющей организации, либо аварийной службы не прибыл для проверки факта нарушения или если



признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без присутствия представителей Управляющей организации, либо аварийной службы. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии с указанием причины составления Акта в отсутствие представителя Управляющей организации, аварийной службы.

7.4. 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 (нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку. При отсутствии возможности вручить акт Собственнику (члену семьи Собственника) в акте об этом делается отметка о невозможности вручения.

7.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон, в порядке, предусмотренном Жилищным и Гражданским Законодательством.

8.2. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.3.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей оригинала протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники помещений должны быть предупреждены не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем размещения сообщений в подъездах многоквартирного дома, а также направления уведомления председателю Совета многоквартирного дома заказным письмом с уведомлением.

8.3.2. По соглашению Сторон.

8.3.3. В судебном порядке.

8.3.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.3.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.3.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

8.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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



8.6. Расторжение Договора не является основанием для Собственников в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора (в том числе и по оплате работ по текущему ремонту, ремонту подъездов, ремонту общедомового имущества, других работ, которые произвела управляющая компания, в том числе и по обязательным работам, и по работам, которые проведены по предписаниям контролирующих органов и т.д.).

8.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством. Стороны могут принять решение об изменении условий, стоимости путем подписания дополнительных соглашений. Собственники могут принять решение об изменении стоимости Договора путем направления в управляющую компанию протокола общего собрания с указанием на принятый размер платы.

## 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ПРОЛОНГАЦИИ

9.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» августа 2016 года и действует в до 31.12.2017 года.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором, с учетом пунктов 6.1., 6.12., 6.13.

## 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу – по одному для каждой из Сторон.

10.2. Настоящий договор имеет четыре Приложения, являющихся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 «Список собственников многоквартирного дома № 92 микрорайона № 8 г. Ангарска»;

- Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома № 92 микрорайона № 8 г. Ангарска»;

- Приложение № 3 «Согласие на обработку персональных данных».

- Приложение № 4 «Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые могут быть использованы для удовлетворения бытовых нужд».

10.3. Изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу в случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

10.4. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны предъявляться Сторонами в письменной форме, с приложением обосновывающих документов (протоколы осмотра, акты и проч.), составленных с участием представителей обеих Сторон.

10.5. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Сторонами друг другу по настоящему договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, письмом, телефонограммой, телефаксом, по адресу, указанному в настоящем договоре.

10.6. Спорные вопросы, возникающие в ходе выполнения договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

В случае невозможности разрешения Сторонами спора, спор подлежит разрешению Ангарским городским судом Иркутской области. До обращения в суд обязательно предъявление претензии. Срок рассмотрения претензии - 30 дней.

## 11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН



**Собственники многоквартирного дома № 92 микрорайона № 8 г. Ангарска указаны в Приложении № 1 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице Ташмаловой Натальи Владимировны Председателя Совета многоквартирного дома действующего на основании решения общего собрания собственников МКД (протокола подведения итогов голосования общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «10» июня 2016 года № 1/16), наделенного полномочиями в соответствии с частью 8 статьи 161.1. ЖК РФ**

**Управляющая организация**

**ООО «Управляющая Компания «Жилищное Управление»,  
адрес местонахождения: 665813, г. Ангарск, 82 квартал, дом 25, тел. 530222**



А.В.Телин

**Собственники**

**(представитель Собственников):**

Ташмалова  
(подпись)

(Ташмалова Т. В.)  
(расшифровка)





**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме  
8 микрорайон, дом № 92**

Общая площадь дома 4513,7 кв.м.

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность	Стоимость на 1 кв. м. общей площади, руб./в месяц	Ежемесячная оплата, руб./ в месяц
1	Аварийно-диспетчерское обслуживание, выполнение заявок населения	Круглосуточно	0,72	3249,86
2	Плановая поверка общедомовых приборов учета тепловой энергии и расхода горячей воды	В зависимости межповерочного интервала	0,18	812,47
3	Расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения, ведение и хранение технической документации на МКД, выставление платёжных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг	В рабочие дни	0,88	3972,06
4	Уборка придомовой территории	по решению общего собрания	2,03	9162,81
	<i>Уборка придомовой территории (Подметание земельного участка в летний период - территория: I класс - 1 раз в 3 суток, II класс - 1 раз в 3 суток.)</i>		0,44	
	<i>Уборка мусора с газона под грабли, в том числе: уборка газонов от листьев, сучьев, мусора - 2 раза в год. Уборка газонов от случайного мусора - 3 раза в неделю</i>		0,68	
	<i>Очистка урн - ежедневно</i>		0,06	
	<i>Уборка мусора на контейнерных площадках - 1 раз в сутки</i>		0,16	
	<i>Разметание крылец при снегопаде - по мере необходимости</i>		0,03	
	<i>Подметание снега при отсутствии снегопада - территория: I, II класс - 1 раз в неделю. Уборка II класса - 1 раз в месяц</i>		0,30	
	<i>Очистка от наледи с подсыпкой - 10% от площади дворового асфальта и дворовой плитки, 100% площадь крылец - 1 раз в месяц (зимний период)</i>		0,18	
	<i>Вывоз смета, скошенного сена</i>		0,18	
5	Выкашивание газонов	2 раза в год	0,38	1715,21
6	Содержание мест общего пользования	по решению общего собрания	1,79	8079,52
	<i>Влажная уборка лестничных клеток - 1 раз в месяц</i>		0,48	
	<i>Подметание лестничных клеток - 1 раз в неделю</i>		0,88	
	<i>Генеральная уборка - 2 раза в год</i>		0,37	
	<i>Уборка подвального помещения - 2 раза в год</i>		0,03	
	<i>Уборка чердачного помещения - 1 раз в год</i>		0,02	
	<i>Уборка козырьков</i>		0,01	
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования	По графику	0,54	2437,40
8	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	1 раз в год	0,40	1805,48
9	Проведение дезинсекции и дератизации	1 раз в год	0,09	406,23



10	Работы, необходимые для надлежащего содержания инженерных сетей и конструктивных элементов дома	В соответствии с правилами ПТЭТЭ и графиками ремонтных работ	2,79	12593,22
	Консервация и расконсервация системы отопления-ежегодно		0,04	
	Промывка системы - 1 раз в год		0,33	
	Перевод ГВС на подачу или обратку, регулировка системы ГВС - ежегодно (в отопительный сезон с сентября по май)		0,08	
	Подготовка тепловых узлов к зимнему периоду (демонтаж-монтаж элеватора, сдача тепловых узлов энергоснабжающей организации) - ежегодно (межотопительный период с 15 мая по 15 сентября)		0,10	
	Промывка выпусков канализации - 1 раз в год		0,06	
	Замеры параметров температуры и давления теплоносителя - еженедельно в отопительный сезон		0,09	
	Технический осмотр инженерных сетей водоснабжения (ГВС и ХВС), сетей водоотведения - 2 раза в год (весна-апрель, осень-сентябрь)		0,03	
	Антисептирование 1 раз в 5 лет	по решению общего собрания	0,00	
	Укрепление водосточных труб,колен,воронок (по мере необходимости)		0,09	
	Замена разбитых стекл окон и дверей в помещениях общего пользования (по мере необходимости)		0,17	
	Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий - 1 раз в 2 года, ремонт и укрепление вх дверей ремонт и укрепление входных дверей - по мере необходимости		0,11	
	Прочистка вентиляционных каналов(1р в 3 года)		0,37	
	Очистка канализационных стояков от наляди -ежегодно 1 раз в зимний период		0,04	
	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наляди.	Удаление снега - при слое свыше 30 см.(не менее 1 раза в год). Удаление сосулек - по необходимости	0,84	
	Очистка желобов от мусора и ила(1раз в год)		0,29	
	Технический осмотр конструктивных элементов жилого дома, выявление нарушений, составление описи недостатков-2 раза в год (весна - осень)		0,04	
	Соединение труб канализационной вытяжки (укрепление канализационных вытяжек)- 1 раз в год		0,07	
	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах- 1 раз в 3 года по графику		0,04	
	<b>Оплата председателю совета дома</b>		<b>0,11</b>	
12	Плата за услуги, работы по управлению МКД		1,10	4965,07
<b>Всего</b>			<b>11,01</b>	<b>49695,84</b>

*	Текущий ремонт	по решению общего собрания	1,67	7537,88
**	Работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных отходов на 1 чел./в мес.	в течении месяца	47,57	

Директор  
ООО "Управляющая Компания "Жилищное Управление"



А.В.Тёлин

Фейсбук  
маршрут  
с 01.08.2016.

Председатель (Совет дома)

Томашов  
(Томашов Т.В)