

**Договор № 2/3/Ж/13-1**  
**управления многоквартирным домом по адресу:**  
**г. Ростов-на-Дону, ул. Батурина, д. 13/1**

г. Ростов-на-Дону

01 июля 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Мир Вашему Дому»**, имеющее лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 16.11.2018 № 560, выданную Государственной жилищной инспекцией Ростовской области, в лице Директора Литовченко Ивана Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и **Собственники помещений в многоквартирном доме**, расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Батурина, д. 13/1, действующие на основании решения общего собрания от 26 июня 2019 года № 1, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Управляющей компанией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений. Реестр собственников помещений в МКД, подписавших Договор от 01 июля 2019 г. № 2/3/Ж/13-1 приведен в Приложении № 1 к Договору.

Настоящий Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 26 июня 2019 г. № 1.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены протоколом общего собрания собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. В настоящем Договоре используются следующие термины и определения:

- *собственник жилого помещения* - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке;

- *пользователи помещения* - граждане и члены семей собственников помещений;

- *наниматели* - граждане и члены их семей, проживающие в многоквартирном доме на условиях найма;

- *собственник (арендатор) нежилого помещения* – физические или юридические лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме на основании свидетельств о собственности, договоров аренды, либо на иных законных основаниях;

- *общее имущество многоквартирного дома* - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений, именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;

- *техническое обслуживание общего имущества* - совокупность операций по техническому обследованию, диагностике, испытанию общего имущества, поддержанию его работоспособного состояния или исправности, санитарной очистке и уходу за земельным участком в составе общего имущества, надзору за надлежащим состоянием многоквартирного дома;

- *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;

- *реклама* – информация, распространенная любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределенному кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке;

- *рекламораспространитель* - лицо, осуществляющее (осуществившее) распространение рекламы на общедомовом имуществе собственников и нанимателей жилых помещений;

- *вывеска* – информация о профиле предприятия Собственника, его фирменном наименовании и зарегистрированном товарном знаке, при условии наличия свидетельства о регистрации такого товарного знака, (без использования перечня товаров или услуг). Например: Банк «Петрокоммерц», Автосервис «Лада», Магазин «ТАВР», Магазин «Продукты», Сервисный центр «Удача», «Продукты» и т.п.;

- *телекоммуникационное оборудование* – оборудование, предназначенное для передачи видео/аудио сигнала и иной информации, для установления связей с различными устройствами.



Значение иных терминов и определений, используемых в настоящем Договоре и не оговоренных, соответствует значению, установленному Жилищным кодексом Российской Федерации и изданными в соответствии с ним нормативно-правовыми актами, регуливающими жилищные отношения.

1.4. Состав общего имущества жилого дома определяется собственниками помещений в многоквартирном доме - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества.

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

1.6. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Замена ограждающих несущих и несущих конструкций, в том числе балконных плит, лифтов и отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома, срок эксплуатации которых, согласно нормативно-технической документации, исчерпан или превышает нормативные объемы в текущий ремонт не входит и осуществляется за счет средств капитального ремонта в соответствии с «Региональной программой по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2015-2049 год», утвержденной Постановлением Правительства Ростовской области № 803 от 26.12.2013г. или на основании решения собственников помещений за дополнительную оплату.

1.7. Установка и эксплуатация рекламной конструкции осуществляются ее владельцем по договору с Управляющей компанией на основании, решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Стоимость одного кв. м. рекламы определяется решением собственников помещений многоквартирного дома.

Срок действия договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции не может превышать одного года.

По окончании договора рекламодатель обязан привести место размещения рекламы в первоначальное состояние, если договор не будет заключен на новый срок.

Реклама, размещенная на общедомовом имуществе собственников помещений многоквартирного дома без договора, подлежит демонтажу рекламодателем, а в случае отказа Управляющей компанией с компенсацией затрат рекламодателем.

1.8. Вывеска располагается на фасаде многоквартирного дома в пределах помещения (входа в помещение), принадлежащего Собственнику, но не выше второго этажа и/или других внешних элементах (ограждающих конструкциях) входа в нежилое помещение, если они выполнены с соблюдением законодательства.

Запрещается вертикальный порядок расположения букв в текстах вывесок на фасадах многоквартирных домов.

Вывески могут быть подсвечены в темное время суток внутренними источниками света от прибора учета Собственника, если это не мешает собственникам и нанимателям жилых помещений.

Вывески не соответствующие определению и данным требованиям являются рекламой. В этом случае на них распространяется действие п. 1.7. Договора.

1.9. Размещение телекоммуникационного оборудования осуществляется на основании договора с Управляющей компанией на основании, решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Стоимость размещения телекоммуникационного оборудования на общедомовом имуществе определяется решением собственников помещений многоквартирного дома.

Срок действия договора на размещение телекоммуникационного оборудования не может превышать одного года.

По окончании договора собственник телекоммуникационного оборудования обязан привести место размещения рекламы в первоначальное состояние, если договор не будет заключен на новый срок.

Телекоммуникационное оборудование, размещенное на общедомовом имуществе собственников помещений многоквартирного дома без договора, подлежит демонтажу её собственником, а в случае отказа Управляющей компанией с компенсацией затрат собственником телекоммуникационного оборудования.

1.10. Собственники помещений дают согласие Управляющей компании 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, ведения реестра собственников, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством).

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 многоквартирном доме, указанном в п. 2.2. Договора, праве собственности на жилое (нежилое) помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.

1.11. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления данного многоквартирного дома.

Между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания в порядке и на условиях, установленных Договором.



1.12. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительством Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491, иными нормативно-правовыми актами, регулирующими жилищные отношения.

## 2. Предмет договора

2.1. Собственники поручают, а Управляющая компания принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Собственников все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг Собственнику (лицу, пользующемуся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения), а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Объект управления: многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, Батуриная, д. 13/1.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, указанного в п. 2.2. Договора, определенный собственниками помещений указан в Приложении № 2.

2.4. Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, указанного в п. 2.2. Договора, на момент его заключения, отражено в Акте технического состояния многоквартирного дома. Форма Акт технического состояния многоквартирного дома приведена в Приложении № 3.

Акт технического состояния многоквартирного дома составляется представителями Управляющей компании и Советом дома или Председателем Совета дома.

2.5. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме приведен в Приложении № 4.

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома оформляется на весь срок действия настоящего Договора.

2.6. Перечень услуг и работ в многоквартирном доме может быть изменен общим собранием собственников помещений, с учетом предложений Управляющей компании, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

Изменение перечня услуг и работ влечет за собой обязательное изменение цены Договора.

2.7. Услуги и работы для собственников, не предусмотренные в Приложении № 4, оказываются и выполняются Управляющей компанией за отдельную плату. При этом выполнение отдельных видов работ и предоставление услуг определяется дополнительным соглашением к настоящему договору с указанием стоимости и перечня работ или услуг.

2.8. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и Нанимателям помещений в многоквартирном доме, указанном в п. 2.2. Договора, приведен в Приложении № 5.

2.9. Управляющая компания оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, определенных в Приложении № 6.

2.10. Собственник муниципальных квартир (помещений) действует по настоящему договору в интересах нанимателей и членов их семей.

2.11. Собственник муниципальных квартир (помещений) переуступает Управляющей компании право требования исполнения обязательств нанимателей и членов их семей, в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, оплаты коммунальных услуг, а также других услуг и работ.

Право требования переходит к Управляющей компании в том объеме и на тех условиях, которые существуют у собственника муниципальных квартир (помещений).

2.12. Управляющая компания не является потребителем коммунальных ресурсов. Коммунальный ресурс приобретает Управляющей компанией с целью предоставления коммунальных услуг собственникам жилых помещений.

2.13. Объем финансовой ответственности Управляющей компании перед ресурсоснабжающими и подрядными компаниями за определенный период не может превышать объема поступлений от собственников и нанимателей помещений за этот же период.

2.14. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме вносят плату за содержание жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги Управляющей компании.

Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный Договором, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с Управляющей компанией порядке.

2.15. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей компании, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель Совета дома.

В случае если председатель Совета дома не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов Совета дома.



В случае если председатель Совета дома не выбран или отказался быть председателем, то его обязанности, до момента выбора нового председателя Совета дома, могут быть исполнены одним из членов Совета дома, а при его отсутствии одним из собственников помещений (с его согласия) в многоквартирном доме.

2.16. Управляющая компания ежемесячно оформляет Акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Председатель Совета дома в 7-ми дневный срок рассматривает и подписывает Акты и возвращает 1 экземпляр Управляющей компании.

Если в указанный срок Управляющая компания не получила Акт или мотивированный отказ от приёмки выполненных работ и оказанных услугах, то работы и услуги считаются принятыми.

### **3. Обязанности Сторон**

#### **3.1. Обязанности Сторон:**

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

#### **3.2. Обязанности Управляющей компании:**

3.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором органом Государственного жилищного надзора Ростовской области внесены изменения в реестр лицензий Ростовской области в связи заключением Договора.

3.2.2. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора, действующего законодательства, обеспечивая благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

3.2.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление услуг и проведение работ в соответствии с действующим законодательством.

3.2.4. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки.

3.2.5. Хранить принятую техническую и иную документацию на многоквартирный дом.

3.2.6. Осуществлять постоянный контроль за техническим состоянием элементов общего имущества, а выявленные в ходе осеннего осмотра неисправности и повреждения отражать в журнале по учету технического состояния многоквартирного дома.

3.2.7. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Изготовление недостающей или утраченной технической документации производится за счет средств Собственников по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно, либо затруднительно управление домом.

3.2.8. Ежегодно проводить сезонные осмотры общего имущества многоквартирного дома с участием председателя Совета дома, а также текущие и внеплановые.

3.2.9. На основании проведенных осенних осмотров и выявленных дефектов формировать план мероприятий по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на очередной календарный год, который согласовывается с председателем Совета дома и выносится на утверждение общего собрания собственников.

3.2.10. При недостаточности средств, предусмотренных сметой доходов-расходов на очередной год, Управляющая компания производит выборочный текущий ремонт в пределах предусмотренных и оплаченных Собственниками средств.

3.2.11. Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по многоквартирному дому, указанному в п. 2.2. Договора.

3.2.12. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Требованиями к качеству коммунальных услуг, согласно Приложению № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354.

3.2.13. Проводить работы (оказывать услуги) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, определенные в Приложении № 4, в установленные сроки, в пределах средств оплаченных Собственником.

3.2.14. Обеспечить деятельность аварийно-диспетчерской службы самостоятельно или путем заключения договора со специализированной организацией.

3.2.15. Организовывать работы по локализации аварий и устранять неисправности, на общем имуществе многоквартирного дома в сроки определенные законодательством.

3.2.16. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, по вопросу содержания общего имущества многоквартирного дома, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

Не позднее 3 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно.

3.2.17. Информировать в письменной форме Собственника, путем размещения информации на оборотной стороне платежного документа или на информационных досках, об изменении размеров установленных платежей, стоимости



коммунальных услуг не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

3.2.18. Выставлять Собственникам платежные документы не позднее 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, путем доставки его в почтовый ящик Собственника по адресу проживания, а также направлением по электронной почте на электронный адрес Собственника и размещением в ГИС ЖКХ.

3.2.19. Принимать от Собственников показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях в сроки установленные законодательством.

3.2.20. Обеспечить Собственников и нанимателей помещений информацией о телефонах Управляющей компании, представительства Управляющей компании, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций, путем размещения на стендах информации в каждом подъезде многоквартирного дома, в помещениях и на официальном сайте Управляющей компании и в ГИС ЖКХ.

3.2.21. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению (на основании доверенности) Собственника, выдавать в день обращения выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы, при отсутствии задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.22. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом Договора.

Письменный отчет составляется по форме согласно Приложению № 7 к Договору и размещается на досках объявлений, в каждом подъезде многоквартирного дома, помещениях Управляющей компании, на официальном сайте Управляющей компании и в ГИС ЖКХ.

3.2.23. В течение трех дней после прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, имеющиеся в управляющей компании, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.2.24. Производить перерасчет оплаты за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354, а перерасчет оплаты за содержание и ремонт при предоставлении услуг (работ) ненадлежащего качества в соответствии с 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 13.08.2006г. № 491 на основании акта о предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

3.2.25. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, путем размещения информации на информационных стендах многоквартирного дома.

3.2.26. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, а в случае личного обращения - незамедлительно.

3.2.27. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договора на поставку коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг Собственникам, за исключением ресурсоснабжающих организаций с которыми Собственники имеет прямые договорные договора или если, решением общего собрания собственником принято решение о заключении таких договоров.

3.2.28. Заключать договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, за исключением случаев, когда Собственники имеют прямые договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами или если, решением общего собрания собственником принято решение о заключении таких договоров.

3.2.29. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договора на поставку коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг в целях содержания общего имущества собственников.

3.2.30. Заключать договора на установку (монтаж), наладку и ремонт общедомовых приборов учета расхода электроэнергии, воды, тепловой энергии за счет Собственников.

3.2.31. Заключать договора на обрезку, спил деревьев. Обрезка и спил деревьев осуществляется в соответствии с действующим законодательством за счет Собственников.

3.2.32. Заключать иные договора для реализации своих полномочий и управления многоквартирным домом.



3.2.33. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом Собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников.

В случае принятия Собственниками соответствующего решения средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей компании, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей компании в соответствии с решением собственников, направляются на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в решении собственников.

3.2.34. В соответствии с решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в МКД за отдельную от настоящего Договора плату. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

В случае если страхование общего имущества многоквартирного дома является обязательным, в соответствии с законодательством Российской Федерации, то договор на страхование данного имущества заключается без проведения общего собрания, но за отдельную от настоящего Договора оплату.

3.2.35. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы, за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.2.36. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке установленном действующим законодательством.

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

3.2.38. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника или предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

3.2.39. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.2.40. Обеспечивать выполнение работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме не входящих в состав работ и услуг по содержанию общего имущества (Приложение № 4), только на основании решения общего собрания собственников, за отдельную плату.

3.2.41. Обеспечить проведение регистрации в органах Ростехнадзора лифтов, принадлежащих собственникам на правах общей долевой собственности от своего имени, но за счет Собственников.

3.2.42. Контролировать исполнение договорных обязательств подрядными и прочими организациями.

3.2.43. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

3.2.44. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.2.45. При поступлении обращения от Собственника об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученного обращения и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки.

3.2.46. Обеспечить учет копий правоустанавливающих документов Собственников (свидетельство о праве собственности, договор передачи квартиры в собственность, договор социального найма и др.).

3.2.47. Вести реестр собственников помещений многоквартирного дома, указанного в п. 2.2. Договора по форме Приложения № 8.

3.2.48. Информировать Собственников и лиц, пользующихся их помещениями о действующих в системе ЖКХ нормативно-правовых актов, передового опыта, современных технологий.

3.2.49. В период с 23-го по 25-е число текущего месяца снимать показания прибора учета и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.2.50. Предоставить Собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.2.51. Обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;

3.2.52. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.2.53. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая компания обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.2.54. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

### 3.3. Обязанности Собственника



3.3.1. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в Управляющую компанию, аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.2. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую компанию.

3.3.3. При обнаружении неисправностей общедомового имущества многоквартирного дома, в том числе находящегося внутри помещения собственника, незамедлительно сообщать об этом в Управляющую компанию.

3.3.4. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.5. Сохранять установленные Управляющей компанией при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

3.3.6. Обеспечивать проведение проверок индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять Управляющей компании копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета.

Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 .

3.3.7. Обеспечить доступ представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей компанией, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к общедомовым коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.8. Обеспечить доступ представителей Управляющей компании в занимаемое жилое (нежилое) помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.3.9. Своевременно, в течение 5 рабочих дней, предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещениях совместно с Собственником, в том числе и временно проживающих (квартиранты) и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, для расчетов платежей за услуги по Договору и ведения реестра собственников;

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании Договор купли-продажи помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.

3.3.10. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.11. Соблюдать следующие требования:

а) не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно – технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменения в технический паспорт жилого помещения без согласования с Управляющей компанией;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией.

Общая максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовой техники 2,4 кВт.;

в) без согласия с Управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;



г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества Собственников, не производить перепланировку (переустройство) помещений без согласования в установленном порядке;

д) не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

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

ж) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей компании и его оплаты;

з) не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без согласования с органом местного самоуправления (не увеличивать поверхность нагрева приборов отопления) свыше параметров предусмотренных проектной и (или) технической документации на дом.

и) не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны, телекоммуникационное оборудование без решения общего собрания собственников и в нарушение порядка пользования общим имуществом;

к) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 часов до 8:00 часов;

л) производить ремонтные работы в помещениях с 8:00 часов до 20:00 часов, кроме субботы и воскресенья, а также праздничных дней. Ремонтные работы помещений могут производиться в субботу и воскресенье без шумового сопровождения (сверление, бурение и т.п.);

м) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения с предоставлением документов, подтверждающих надлежащее согласование таких работ.

При нарушении Собственником пп. «а» - «и» настоящего пункта Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей компанией, и возместить убытки, а при неустранении нарушений – оплатить расходы Управляющей компании на их устранение и возместить убытки.

3.3.12. В случае перехода права собственности на помещение в многоквартирном доме, предоставить Управляющей компании не позднее 10 дней документ подтверждающий переход права, а также сообщить новому Собственнику о необходимости заключения Договора.

3.3.13. Рассматривать предложения Управляющей компании о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности с определением способа проведения их в доме и источника финансирования работ и нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества в МКД в соответствии с "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 23.11.2009 N 261-ФЗ.

3.3.14. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.15. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.16. В случае временного отсутствия сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.17. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, указанного в п. 2.2. Договора, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя) с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименования и реквизитов организации – арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя).

3.3.18. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.19. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.20. В период с 23-го по 25-е число текущего месяца снимать и предоставлять Управляющей компании показания индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета, путем опускания информации в почтовый ящик для сбора информации о показаниях ИПУ или на электронную почту, телефон управляющей компании.

В случае заключения договора со специализированной организацией для ведения начислений на электронную почту, телефон этой организации указанных в платежных документах.

3.3.21. В течение 30 дней со дня подписания Договора передать Управляющей компании по месту её нахождения лично, по почте или через председателя Совета дома копии следующих документов:

а) документ, подтверждающий право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме;

б) документ, удостоверяющий личность физического лица - собственника помещения;

Копии документов можно бесплатно сделать в офисе Управляющей компании по адресу указанному на информационном стенде, расположенном на 1 этаже (ах) подъезда (ов) многоквартирного дома указанного в п. 2.2. Договора или в платежном документе.

3.3.22. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.



3.3.23. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией, не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.24. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

3.3.25. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего Договора собственник муниципальных квартир (помещений) обязан информировать нанимателей об условиях Договора.

3.3.26. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.3.27. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами лестничные клетки, чердаки, запасные выходы, коридоры, лестничные марши, подвалы. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.3.28. Информировать Управляющую компанию об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории.

3.3.29. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.30. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.31. При отсутствии индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета осуществлять оплату за коммунальные услуги, исходя из нормативов и фактически проживающих в помещении лиц.

Вывоз твердых коммунальных отходов по количеству фактически проживающих в помещении лиц.

При этом количество проживающих лиц принимается равным фактически установленному управляющей организацией с момента последнего освидетельствования на количество проживающих, в случае не проведения такого освидетельствования – с момента заключения Договора.

3.3.32. Собственник муниципального (государственного) помещения (квартиры) несет расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги до заселения жилых помещений (квартир), а также при отсутствии своевременной оплаты нанимателями.

3.3.33. Собственник муниципального (государственного) помещения (квартиры) в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной в соответствии с Договором, доплатить разницу в согласованном с Управляющей компанией порядке.

3.3.34. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых коммунальных отходов и на придомовой территории.

3.3.35. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или оплатить Управляющей компании в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора согласно выставленного Управляющей компанией счета.

3.3.36. В ноябре текущего года утвердить на следующий год, решением общего собрания перечни работ по текущему, капитальному ремонтам, перечень услуг по содержанию жилья, определить стоимость перечисленных работ и источник их финансирования, утвердить смету на использование резервных оборотных средств.

3.3.37. Исполнить требования указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.3.38. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

## **4. Права Сторон**

### **4.1. Управляющая компания имеет право:**

4.1.1. Самостоятельно определить очередность, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых по содержанию и ремонту общего имущества, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и других работ и услуг.

4.1.2. При не предоставлении Собственником информации указанной в п. 3.3.8. Договора устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении и составлять акт об установлении количества таких граждан.

4.1.3. При выявлении факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.



При этом количество проживающих лиц, принимается равным фактически установленному Управляющей компанией с момента последнего освидетельствования на количество проживающих, в случае не проведения такого освидетельствования – с момента заключения настоящего Договора.

4.1.4. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему Договору.

4.1.5. Требовать от Собственника своевременной оплаты оказываемых работ и услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором и действующим законодательством.

4.1.6. Производить осмотры состояния инженерного оборудования, конструктивных элементов здания и проведения ремонтных работ в помещениях Собственников, поставив собственников в известность о дате и времени такого осмотра не менее чем за трое суток, а также для ликвидации аварий (в любое время).

4.1.7. Подготовить предложения Собственникам по проведению работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение.

4.1.8. Подготовить расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и планово-предупредительного ремонта, модернизации и реконструкции общего имущества многоквартирного дома.

4.1.9. Выступать в качестве уполномоченного собственниками лица по заключению договоров аренды; размещения оборудования, рекламных конструкций и иной информации; предоставление в пользование, при наличии решения общего собрания собственников, с последующим использованием полученных денежных средств на содержание и ремонт, а также сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения жилого дома, иные свободные помещения и устанавливать новые наружные рекламные конструкции Управляющая компания имеет право только на основании отдельного решения общего собрания собственников помещений по данному вопросу.

25% средств полученных от использования общего имущества является вознаграждением Исполнителя.

4.1.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых и нежилых помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений.

4.1.11. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников (нанимателей) с оформлением соответствующих актов.

4.1.12. Оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана:

- необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме;
- устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений;
- предписанием государственных органов, осуществляющих надзор и контроль за техническим состоянием общего имущества многоквартирных домов, о чем Управляющая компания обязана проинформировать собственников помещений.

- изменением законодательства в сфере ЖКХ.

Оказание таких услуг осуществляется за счет средств, отчисляемых на текущий ремонт, а также от экономии денежных средств, поступивших от оплаты по Договору.

4.1.13. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая компания определяет сметную стоимость таких работ и выступает инициатором проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в очно-заочной форме для принятия решения по дополнительному сбору денежных средств.

Управляющая компания не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если:

- собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств;
- необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей компании по другим причинам, не зависящим от Управляющей компании.

4.1.14. Безвозмездно использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему, капитальному и планово-предупредительному ремонту общего имущества. Использование помещений для этих целей Управляющей компанией может осуществляться лично либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей компанией.

4.1.15. Созывать и обеспечивать проведение общего собрания собственников в случае выявления аварийного состояния общего имущества многоквартирного дома, носящего угрозу жизни и здоровью граждан и требующего срочного решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома.

4.1.16. В случае возникновения аварийной ситуации использовать средства, предусмотренные на содержание и текущий ремонт, а также заемные средства, для организации ликвидации аварий с последующим внесением изменений в план текущего ремонта. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома, предписание контролирующих и надзорных органов. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей компанией.

4.1.17. Требовать от Собственников либо иных лиц, использующих помещения на законных основаниях, соблюдения требований, установленных Правилами пользования жилыми помещениями, а также условий настоящего Договора, выдавать предписания в случае их невыполнения.

4.1.18. Представлять интересы Собственников в государственных и муниципальных учреждениях по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом.

4.1.19. В случае несоответствия показаний квартирных приборов учета, а при их отсутствии - данных о количестве зарегистрированных в квартире граждан, имеющих у Управляющей организации, данным, представленным



Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

4.1.20. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями настоящего Договора.

4.1.21. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

4.1.22. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему Договору, как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм Жилищного Кодекса РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

4.1.23. Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.) до конца финансового года. Сэкономленные средства могут направляться на возмещение убытков, связанных с проведением работ и предоставлением услуг, оплату дополнительных работ и услуг по обслуживанию, оплату работ по текущему и капитальному ремонту, возмещение убытков по актам вандализма и ликвидации аварий.

4.1.24. Производить расчет размера оплаты коммунальных ресурсов или услуг с использованием утвержденных нормативов потребления в случае не допуска Собственниками Управляющей компании или уполномоченных ею лиц для снятия данных о показаниях приборов учета, а также при их неисправности независимо от причин.

4.1.25. Направлять своих работников и получать доступ в жилое помещение собственников и нанимателей в заранее согласованное с ними время для проведения работ, осмотра инженерного оборудования, коммуникаций и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

4.1.26. Организовывать проведение общих собраний собственников многоквартирного дома.

4.1.27. Производить индексацию размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере, не превышающем уровень официально установленной инфляции.

4.1.28. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

4.1.29. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений).

4.1.30. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет оплаты услуг в соответствии с действующим законодательством.

4.1.31. Проводить, установленных у Собственника индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, сохранности пломб, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.1.32. В случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех расчетных периодов, ограничивать и (или) отключать от общедомовых сетей электроснабжения в порядке, определенном действующим законодательством.

4.1.33. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.1.34. Управляющая компания вправе по предложениям инициативной группы собственников многоквартирного дома остаток неиспользованных средств направлять на ремонт и благоустройство дома.

4.1.35. Заключить договор со специализирующей организацией, имеющей определенные навыки и лицензии на осуществление содержания и ремонта лифта, являющегося общим имуществом многоквартирного дома, а также страхование ответственности как источника повышенной опасности.

4.1.36. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за жилое помещение на основании предлагаемого собрания перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год.

4.1.37. Распоряжаться средствами, полученными за счет взносов в резерв оборотных средств и прочих поступлений средств от сдачи помещений в аренду, размещения оборудования и рекламы сторонних лиц и т.п. до конца финансового года. При составлении сметы расходов на последующий год эти средства могут направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, оплату работ по капитальному ремонту, возмещение убытков по делимым отношениям, актам вандализма при ликвидации аварий, кратковременной компенсации затрат Управляющей компании при несвоевременной оплате собственниками жилищно-коммунальных услуг.

4.1.38. Оказывать Собственникам на возмездной основе другие дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей компании и действующему законодательству. Эти услуги не входят в расчет оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда и оплачиваются Собственниками дополнительно по договорной цене.

4.1.39. Заключать по поручению, на условиях и за счет Собственника договоры с организациями, предоставляющими прочие услуги, в т.ч. по охране многоквартирного дома и придомовой территории; по монтажу и обслуживанию систем



теле- и радиовещания; по монтажу и обслуживанию телекоммуникационных систем (телефон и Интернет), по страхованию мест общего пользования на случай пожара, взрыва, аварий.

4.1.40. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

#### 4.2. Собственник имеет право

4.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного нормативно-правовыми актами норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих требованиям законодательства РФ по параметрам качества и безопасности.

4.2.2. Требовать перерасчета оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества оказания услуг при наличии факта вины Управляющей компании оформленной в установленном законом порядке.

4.2.3. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязательств

4.2.4. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

4.2.5. Требовать от Управляющей компании перерасчета платежей за коммунальные услуги при условии представления подтверждающих документов установленного образца:

- вследствие их отсутствия или ненадлежащего качества предоставленных услуг - в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством РФ;

- в случае временного отсутствия Собственника или нанимателя помещения или членов его семьи при наличии основания для перерасчета в установленном порядке (за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления).

4.2.6. Вносить предложения по улучшению качества предоставляемых услуг и в формирование планов проведения текущего и капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома.

4.2.7. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.2.8. Знакомиться с условиями договоров и сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора .

4.2.9. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией.

4.2.10. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

4.2.11. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).

4.2.12. Избрать на общем собрании председателя Совета дома для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей компанией, подписания акта технического состояния многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации.

4.2.13. Требовать исполнения Управляющей компанией её обязанностей по настоящему Договору.

4.2.16. Контролировать через председателя Совета дома качество предоставляемых Управляющей компанией услуг по содержанию и ремонту общей собственности многоквартирного дома и коммунальных услуг.

4.2.17. Получать от Управляющей компании справки и иные документы, за исключением справок с места жительства и о составе семьи.

4.2.18. Обратиться за установкой индивидуальных приборов учета к Управляющей компании, которая за счет Собственника обязана их установить.

4.2.19. Обращаться в ГЖИ Ростовской области по адресу: 344000, г. Ростов-на-Дону, проспект Театральный, 85, телефон (факс): (863) 210-22-16 (210-22-14), e-mail: [gzhi@donland.ru](mailto:gzhi@donland.ru), официальный сайт <http://www.gzhi@donland.ru>

4.2.20. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные нормативно-правовыми актами.

#### 5. Цена и порядок расчетов

5.1. Цена Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества и капитальному (в случае принятия общим собранием решения);

- стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;



5.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников помещений;

- плату за коммунальные услуги.

5.4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей компанией Собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме, указанном в п. 2.2. Договора приведен в Приложении № 4.

5.5. Объем коммунальных услуг (электроэнергия, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение), потребленных при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определенных по показаниям ОДПУ, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

5.6. При расчете объема коммунальных услуг (горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение), потребленных жилым или нежилым помещением, в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяется как суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (согласно сведениям, указанным в паспорте многоквартирного дома): межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа), не принадлежащих отдельным собственникам.

5.7. При расчете объема коммунальных услуг (электроэнергия), потребленных жилым или нежилым помещением, в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяется как суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (согласно сведениям, указанным в паспорте многоквартирного дома): межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа), не принадлежащих отдельным собственникам, а также иные площади помещений, входящих в состав общего имущества дома (подвалы, чердаки), в которых имеются инженерные коммуникации для использования в целях освещения.

5.8. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении № 3.

5.9. Размеры платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей компании, и приведен в Приложении № 9.

В случае если перечень работ и услуг на следующий календарный год, с учетом предложений Управляющей компании, остается неизменным, то размер платы за услугу по содержанию и текущему ремонту может быть изменен соразмерно индексу инфляции, установленному на соответствующий год согласно прогнозу роста тарифов и цен на услуги организаций ЖКХ, утвержденному Министерством экономического развития России. Утверждение такого перечня работ и размера платы за услугу по содержанию и текущему ремонту не требует повторного проведения общего собрания собственников.

5.10. Расчетный период для начисления платы по Договору устанавливается равным календарному месяцу.

5.11. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.12. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляются на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей компанией (либо иным лицом по ее поручению) в сроки и способами установленными п. 3.2.18. Договора.

5.13. Собственники и наниматели вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет, указанный в платежном документе.

Оплата производится любым из доступных способов оплаты, том числе через интернет. При оплате платежных документов взимается комиссионное вознаграждение банков.

5.14. Форма и содержание платежного документа определяется Управляющей компанией (или иным лицом по её поручению) в соответствии с действующим законодательством.

5.15. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – Собственнику (нанимателю) помещения начисляются пени в размере, определенном ЖК РФ начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.16. В случае неисполнения Собственником (нанимателем) обязательств по оплате коммунальных услуг по настоящему договору, все поступающие платежи в первую очередь погашают задолженность, ранее образовавшуюся по сроку, независимо от периода указанного в платежном документе.

5.17. Оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется в течение отопительного периода.



5.18. Размер платы за коммунальные услуги (отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроэнергия, вывоз твердых коммунальных отходов) определяется в порядке установленном Правительством Российской Федерации и рассчитывается по тарифам, устанавливаемым решением Региональной службой по тарифам Ростовской области.

5.19. При принятии собственниками помещений решения о проведении отдельных работ по текущему, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и дополнительных работ по содержанию жилья, стоимость соответствующих работ, утвержденная на собрании собственников помещений, включается в цену договора на период выполнения таких работ.

5.20. Не использование Собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

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

5.22. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.23. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354.

5.24. Собственник вправе осуществлять предварительную оплату (авансовый платеж) в счет будущих расчетных периодов.

5.25. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

5.26. При отсутствии информации о постоянно и временно проживающих в жилом помещении, необорудованном индивидуальными приборами учета или не являющихся коммерческими, гражданах объем коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) и вывоз твердых коммунальных отходов рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

5.27. Учет платежей Собственников и их распределение (расщепление) по статьям предоставляемых (оказываемых) услуг и работ определяется в следующем порядке:

а) при осуществлении Собственником оплаты по платежному документу в полном размере - в размере указанной в платежном документе платы за конкретный вид услуг и работ, начисленной потребителю за данный расчетный период;

б) при осуществлении Собственником оплаты по платежному документу не в полном размере - в размере, пропорциональном размеру платы за конкретный вид услуг и работ в общем размере указанных в платежном документе платежей за работы и услуги, выполненные (предоставленные) за данный расчетный период;

в) в отношении платежей Собственника, перечисленных в счет погашения задолженности за работы и услуги, выполненные (предоставленные), а также при отсутствии в платежных документах указания на расчетный период, за который производится оплата, - в размере, пропорциональном размеру обязательств Собственника перед Управляющей компанией по оплате соответствующего вида услуг (работ) в общем объеме обязательств Собственника по оплате всех работ и услуг, выполненных (предоставленных), определенном по состоянию на 1-е число предшествующего расчетного периода.

5.28. Денежные средства, поступившие от Собственников и распределенные (расщепленные) в соответствии с п. 5.27. Договора, подлежат перечислению в ресурсоснабжающие организации и региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами в сроки определенные постановлением Правительства РФ от 28 марта 2012 г. N 253 «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг».

## 6. Ответственность сторон

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

6.2. Ответственность Управляющей компании:

6.2.1. Управляющая компания несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

6.2.2. Управляющая компания несет ответственность при наличии ее вины.

6.2.3. Управляющая компания при наличии ее вины несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6.3. Ответственность Собственников:

6.3.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.



6.3.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере определенном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

6.3.3. 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.

6.3.4. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации или проведения работ по наладке внутридомовых инженерных сетей.

6.4. Условия освобождения от ответственности:

6.4.1. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственника, а Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании, которые возникли не по поручению Собственников.

6.4.2. Управляющая компания 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 Собственника;
- 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 компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, закрытия доступа к инженерным коммуникациям и др.).

6.4.3. Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

6.4.4. Управляющая компания не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

6.4.5. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей компании и Собственников, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору.

## **7. Форс-мажор**

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

## **8. Осуществление контроля над выполнением Управляющей компанией её обязательств по Договору**

8.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется председателем Совета дома путем:

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

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

составления актов о нарушении условий Договора;

созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

получения не реже 1 раза в год письменного отчета по форме, установленной Договором;

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

8.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении



граждан, общему имуществу; неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий Договора.

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

8.4. 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 их фотографирование или видеосъемку) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

8.5. 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). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

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

8.7. Удостоверение факта непредоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354.

## **9. Прочие условия**

9.1. Все споры, которые могут возникнуть между сторонами по договору, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

9.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. Ответ по существу претензии (жалобы) Собственнику должен быть дан не позднее 2-х недель с момента получения ее Управляющей компанией.

9.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

9.4. 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.

9.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным сторонами настоящего Договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

## **10. Порядок изменения и расторжения договора**

10.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

10.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей лицом, инициировавшим общее собрание, подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если Управляющая компания не выполняет условий Договора, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей лицом, инициировавшим общее собрание, подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также доказательств существенного нарушения условий Договора;



б) по инициативе Управляющей компании, о чём Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего договора в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

собственники помещений в многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей компании.

10.1.2. По соглашению сторон.

10.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

10.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.

10.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

10.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

10.2. 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.

10.3. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации Управляющей организации.

10.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

10.5. В случае если платежи собственников не покрывают расходы Управляющей компании, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей компанией, она вправе доначислить и взыскать с собственников соответствующие расходы.

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

10.7. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.

## 11. Срок действия Договора и заключительные положения

11.1. Договор заключен на пять лет и вступает в силу с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором органом Государственного жилищного надзора Ростовской области внесены изменения в реестр лицензий Ростовской области в связи заключением Договора.

11.2. Датой подписания Договора считается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, указанного в п. 2.2. Договора, о выборе ООО «УК «Мир Вашему Дому» в качестве управляющей организации.

11.3. Если Собственник не подписал Договор, но произвел оплату выставленного платежного документа, Договор считается подписанным и вступает в силу в сроки установленные п. 11.1. Договора.

11.4. При отсутствии письменного заявления одной из Сторон о прекращении Договора, или его пересмотре, за два месяца до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.5. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону от 27.07.2006 N 152-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О персональных данных».

11.6. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

11.7. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанной Сторонами Договора.

11.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение № 1 Реестр собственников помещений в МКД, подписавших Договор от 01.07.2019 г. № 2/4/Ж/13-1

Приложение № 2 Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 Форма акта технического состояния многоквартирного дома.

Приложение № 4 Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 5 Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме.



Приложение № 6 Границы эксплуатационной ответственности.  
Приложение № 7 Форма годового отчета Управляющей компании.  
Приложение № 8 Форма реестра собственников многоквартирного дома.  
Приложение № 9 Тариф на содержание, управление и текущий ремонт многоквартирного дома.

Управляющая компания

Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «Мир Вашему Дому»  
(ООО «УК «Мир Вашему Дому»)

**Юридический адрес:**

Соборный пер., д. 81/76, ком. 40  
г. Ростов-на-Дону, 344018  
тел./факс (863) 234-39-38  
e-mail: [uk-mir1@mail.ru](mailto:uk-mir1@mail.ru)

**Фактический адрес:**

Еременко ул., д. 5/48, ком. 36  
г. Ростов-на-Дону, 344041  
тел. (863) 210-60-33  
e-mail: [uk-mir1@mail.ru](mailto:uk-mir1@mail.ru)

ОКПО 321210082, ОГРН 1186196031713,

ИНН/КПП 6165214703/616501001

р/с 40702810800000021749 в ПАО КБ «ЦЕНТР-

ИНВЕСТ» г. Ростов-на-Дону БИК 046015762

к/с 30101810100000000762

Директор

И.Н. Литовченко



Собственники

Реестр собственников помещений в  
МКД, подписавших договор  
управления многоквартирным домом  
от 01.07.2019 г. № 2/3/Ж/13-1,  
согласно Приложению № 1 к договору  
управления многоквартирным домом по  
адресу: г. Ростов-на-Дону,  
ул. Батуринская, д. 13/1  
от 01.07.2019 г. № 2/3/Ж/13-1