

Утвержден

Решением общего собрания  
собственников (неотъемлемая  
часть Протокола от «30» марта  
2016 г.)

**ДОГОВОР**  
управления многоквартирным домом № 24/16

«25» августа 2016 г.

г. Ангарск

**Собственники** помещений многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице уполномоченного представителя собственников \_\_\_\_\_ с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ЖилКом»**, в лице директора Торбеева Дениса Валерьевича, действующего на основании Устава Общества и лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами серия 038 № 000120, выданной Службой жилищного надзора Иркутской области (Приложение №1), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор на основании Решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме от «30» марта 2016 года, утвердившего его условия, о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенного по адресу: **г. Ангарск, микрорайон 7-а дом № 8**, а именно:

- управление многоквартирным домом, должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом;

- улучшения состояния многоквартирного дома, текущего ремонта общего имущества данного дома;

- соблюдения условий санитарно-эпидемиологического благополучия земельного участка, на котором расположен данный многоквартирный дом (Приложение № 2 к Договору);

- оказывать дополнительные услуги и выполнять работы;

1.2. Отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в данном многоквартирном доме не входят в предмет настоящего договора, договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) и газоснабжения. Собственники заключают в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

1.3. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, не являются предметом настоящего договора и регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

**2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

2.1. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно - эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц;
- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- постоянную готовность и экономичную эксплуатацию инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с действующими Правилами;

2.2. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы ответственности эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 3 к Договору.



2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние определяется в соответствии с техническим паспортом на многоквартирный дом в пределах границ эксплуатационной ответственности и указаны в Приложении № 4 к Договору.

2.4. Перечень, состав и периодичность (сроки) выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказываемых Управляющей организацией определены в Приложении № 5 к Договору.

2.5. Оборудование и имущество, не указанное в настоящем разделе, или выходящее за границы эксплуатационной ответственности, не входит в предмет настоящего договора, и содержанию и ремонту Управляющей организацией, не подлежит, в том числе:

- отопительные и нагревательные приборы, расположенные на системах отопления внутри жилых и нежилых помещений, являющихся частной, муниципальной или государственной собственностью;
- информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети).

2.6. Информация об Управляющей организации, в том числе о её аварийных службах, контактных телефонах, режимах работы и другая, включая информацию об аварийных - диспетчерских службах и территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведены в Приложении № 6 к Договору.

2.7. Информация о гражданах, состоящих на регистрационном учете в многоквартирном доме составляется Управляющей организацией на дату заключения Договора в Приложении № 7 (Реестр зарегистрированных граждан в многоквартирном доме).

2.8. Настоящий договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Управляющей организацией.

2.9. Настоящий договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров: публичного договора, договора оказания услуг, подряда, поручения, цессии, агентского договора, предусмотренных условиями настоящего договора.

2.10. Настоящий договор является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для Собственников нежилых помещений в многоквартирном доме, является заключенным с каждым Собственником с момента утверждения его условий общим собранием Собственников.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора сразу после его подписания.

3.1.2. Осуществлять надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, земельного участка состав и границы которых указаны в Приложениях № 2,4 настоящего Договора, в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 5 к Договору) в установленные сроки собственными силами или привлекая на договорной основе третьих лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

При оказании Собственникам услуг по содержанию и текущему ремонту гарантировать их качество и соответствие требованиям Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда, утвержденных постановлением Гостроя России от 27.09.2003г. № 170, а также требованиям соответствующих ГОСТов, СанПиНов, СНиПов и иных обязательных норм, действующих в момент выполнения работ и указания услуг.

При возникновении стихийных бедствий (ураганы, землетрясение, град и т.д.) проводить внеочередные обследования многоквартирного дома и принимать неотложные меры для устранения последствий, угрожающих жизни и здоровью проживающих граждан.

Вести необходимую техническую документацию на многоквартирный дом, инженерные сети и оборудование.

3.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок и на их основании своевременно устранять аварии, иные неисправности.

При возникновении аварии в сетях водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения (общего имущества многоквартирного дома) Управляющая организация обязана устранить аварию и последствия в кратчайшие сроки, за свой счет, в т.ч. при возникновении утечки возместить стоимость воды и теплоносителя.

3.1.4. Рассматривать устные и письменные обращения Собственников и нанимателей, вести их учет, принимать возможные меры, необходимые для устранения замечаний в установленные сроки, а при наличии обоснованной письменной жалобы, требования, предложений, принять меры к устранению



недостатков и предоставить письменный ответ в срок, установленный действующим законодательством, но не превышающий 30 (тридцати) календарных дней.

3.1.5. Осуществлять контроль над исполнением Собственниками своих обязанностей по участию в содержании и ремонте общего имущества дома путем внесения платежей, в том числе:

- производить ежемесячное (периодическое) начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения на каждое помещение в отдельности, исходя из его общей площади;
- принимать по поручению собственников, нанимателей, пользователей помещений плату за содержание и ремонт, предназначенную как для выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, так и плату за услуги Управляющей организации, предусмотренные настоящим договором;
- ежемесячно доводить до сведения собственников, нанимателей, пользователей помещений информацию о наличии (отсутствии) у них задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, а так же, о платежах, подлежащих оплате в следующем расчетном периоде, путем направления счетов в порядке и форме, установленными действующим законодательством.

3.1.6. Заключать от своего имени, сопровождать и контролировать 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.

3.1.7. В случае привлечения подрядчиков (исполнителей) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию или текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать договора - подряда, оформлять проектно - сметную документацию, осуществлять контроль над соблюдением подрядчиками и исполнителями состава, объема и качества работ и услуг, выполнения Правил пожарной безопасности и охраны труда. Производить приемку выполненных работ и услуг, оформлять Акты сдачи - приемки выполненных работ и хранить их в установленные действующим законодательством сроки.

3.1.8. Своевременно перечислять поступающие от Собственников помещений многоквартирного дома, денежные средства подрядчикам (исполнителям), выполняющим работы и оказывающим услуги по содержанию или текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.9. Вести учет доходов и расходов многоквартирного дома.

3.1.10. Заключать от своего имени и сопровождать договоры об использовании общего имущества в многоквартирном доме, договоры аренды такого имущества, в том числе о размещении рекламоносителей, сетей связи, с использованием общего имущества многоквартирного дома. Данные договоры должны быть согласованы с уполномоченным представителем Собственников, а полученные средства направлять на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома после согласования с уполномоченным представителем Собственников.

3.1.11. При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения Управляющая организация обязана учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества.

3.1.12. Хранить, получать, создавать в установленном законом порядке необходимую документацию по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. При необходимости истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) указанную и иную документацию на дом, а в случае невозможности ее истребования – восстановить. Расходы, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.1.13. Назначить ответственных лиц по выполнению регистрационно-учетной функции и паспортно-учетной работы.

3.1.14. Осуществлять обработку персональных данных Собственников в соответствии с требованиями действующего законодательства. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.15. Предоставить в государственные, муниципальные органы, иные организации образцы подписей назначенных лиц и образец печати Управляющей организации, надлежаще удостоверенные уполномоченным лицом (руководителем) Управляющей организации.

3.1.16. Регулярно (не менее 1 раз в квартал) информировать Председателя Совета многоквартирного дома и (или) членов совета многоквартирного дома о результатах осмотра общего имущества и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, о необходимых затратах, для последующего утверждения размера платы на общем собрании собственников помещений, а также о необходимости Собственниками принять решение о финансировании таких работ и услуг, если они не входят в Приложение № 5 к настоящему договору.



3.1.17. Своевременно информировать уполномоченное Собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

3.1.18. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников предложений и информации считается исполненным, если они вручены уполномоченному Собственниками лицу или размещены в местах общего пользования многоквартирного дома с составлением подтверждающих документов.

3.1.19. Осуществлять эксплуатацию и техническое обслуживание общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг, в том числе: снимать показания приборов и передавать их ресурсоснабжающей организации, осуществлять все действия, необходимые для ремонта прибора или замены, в том числе в случае гарантийной замены, выполнять иные действия, направленные на функционирование приборов учета.

3.1.20. Оказывать непрерывное содействие Собственникам в осуществлении любых действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов Собственниками:

- контролировать показания приборов учета, анализировать и выявлять причины необоснованно высокого расхода коммунальных ресурсов, давать предложения Собственникам о мероприятиях по энергосбережению;
- проводить разъяснительную работу с потребителями коммунальных услуг в многоквартирном доме;
- взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями по вопросам ресурсоснабжения, начислений платы за коммунальные услуги;
- осуществлять контроль над размером платы, начисляемым потребителям (Собственникам и нанимателям) за потребленные коммунальные услуги при наличии соответствующей информации у Управляющей организации;
- предоставлять Собственникам по запросу председателя Совета многоквартирного дома показания общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов;
- предоставлять на запрос председателя Совета многоквартирного дома предложения, направленные на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов Собственниками.

3.1.21. Принимать всевозможные и предусмотренные законом меры и проводить мероприятия, направленные на уменьшение задолженности Собственников по внесению платежей, предусмотренных настоящим договором, в том числе:

- взыскивать задолженность по платежам, предусмотренным настоящим договором, в судебном порядке, с учетом размера пени, предусмотренного законом и с учетом судебных расходов;
- принимать иные меры и проводить иные мероприятия, не противоречащие нормам действующего законодательства.

3.1.22. Оказывать содействие в организации и проведении общих собраний по инициативе любого из Собственников многоквартирного дома, если предложения по повестке собрания не противоречат законодательству.

**3.1.23. Запретить своим сотрудникам оставлять служебные и личные автомашины на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом, а также на газонах и т.п.**

3.1.24. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представить отчет общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме о выполнении условий настоящего Договора, в том числе о расходах финансовых средств, а также передать уполномоченному представителю собственников техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы для проверки и согласования.

## **3.2. Собственники обязуются:**

3.2.1. В случае перехода права собственности – сообщать новому Собственнику о необходимости подписания настоящего договора.

3.2.2. Нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме путем внесения платы в размере, порядке и в сроки, которые установлены настоящим договором.

3.2.3. Нести расходы по иным договорам и обязательствам, заключаемым и принимаемым Управляющей организацией по поручению собрания Собственников и (или) в соответствии с условиями данного договора.

3.2.4. Предоставить Управляющей организации копии правоустанавливающих документов на помещение.



3.2.5. Заключая договоры найма или социального найма в период действия настоящего договора, Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.2.6. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях общего имущества, в том числе конструктивных элементов дома и придомовой территории, а также других обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве выполнения работ по настоящему договору или причинить вред общему имуществу, имуществу Собственников и иных пользователей помещений в доме.

3.2.7. Предоставлять доступ Управляющей организации в помещения Собственников или помещения общего пользования для проведения работ, предусмотренных настоящим договором, неотложных технических и эксплуатационных работ, работ по ликвидации аварийных ситуаций.

3.2.8. Содержать в технически исправном состоянии внутриквартирные инженерные коммуникации и инженерное оборудование, находящиеся в пределах границ эксплуатационной ответственности Собственников.

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

3.2.10. Не осуществлять монтаж (демонтаж) инженерного оборудования, в том числе индивидуальных приборов учета ресурсов, без согласования с ресурсоснабжающей или Управляющей организацией, а при отсутствии согласования – самостоятельно нести риск порчи оборудования или его выхода из строя;

3.2.11. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника при его временном отсутствии на случай возникновения аварийных ситуаций, а при не предоставлении такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам, и их имуществу.

3.2.12. Соблюдать правила пользования и содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ, с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, правил пожарной безопасности, иных правовых актов в РФ, в том числе:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;
- сообщать о нарушениях общественного порядка, способных повлечь ущерб для общего имущества;
- бережно относиться к помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещениях Собственников и обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению, и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей организации или в аварийную службу;
- не перекрывать доступ к любому инженерному и санитарно-техническому оборудованию, находящемуся в помещении Собственника, а в случае аварийной или не терпящей отлагательства ситуации, ликвидировать любые препятствия доступа к оборудованию за свой счет;
- бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе к объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках, в других местах общего пользования;
- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- при проведении работ по ремонту, переустройству или перепланировке своих помещений, не производить складирования строительного мусора (в том числе дверей, окон) в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории, а вывозить его своими силами и за свой счет, либо оплачивать вывоз строительных отходов отдельно от платы, установленной настоящим договором;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения и установки решеток в коридорах, проходах, на лестничных клетках, запасных выходах, подвальных помещениях, выполнять другие требования пожарной безопасности и самостоятельно нести ответственность в случаях нарушения;
- содержать домашних животных при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания домашних животных в городах и населенных пунктах, в том числе, не допускать выгул домашних животных в не отведенных местах;
- производить по мере необходимости и за свой счет текущий или капитальный ремонт инженерного и санитарно-технического оборудования, находящегося в помещении Собственника;



– обеспечить устранение за свой счет повреждений общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственников или пользователей помещений в многоквартирном доме.

3.2.13. Выступать с инициативой проведения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме не реже одного раза в год, с включением в повестку вопроса о приведении в соответствие между собой платежей по настоящему договору и объемов работ и услуг, указанных в Приложении № 5.

3.2.14. Определить на общем собрании уполномоченного представителя Собственников (председателя Совета многоквартирного дома) для представления интересов всех Собственников помещений перед Управляющей организацией, который, после утверждения его кандидатуры общим собранием наделяется полномочиями принимать решения (за исключением вопросов, которые действующим законодательством отнесены к исключительной компетенции общего собрания собственников) по любым вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом и исполнением настоящего договора, в том числе:

- ежемесячная приемка выполненных работ с подписанием акта;
- направление обоснованных возражений на ежемесячный акт выполненных работ;
- изучение, анализ ежегодных отчетов Управляющей организации, иных документов, имеющих отношение к исполнению настоящего договора;
- принятие участия при составлении плана работ по текущему ремонту и при ежегодном составлении Перечня работ и услуг;
- изучение и анализ предложений Управляющей организации, в том числе о необходимости проведения работ, о мероприятиях по энергосбережению, иных предложений;
- доведение до сведения Собственников информации и предложений, полученных от Управляющей организации;
- инициатива проведения общего собрания по просьбе любого из Собственников или Управляющей организации;
- оказание помощи при принятии мер к уменьшению общей задолженности по дому;
- внесение предложений по благоустройству, текущему ремонту и содержанию многоквартирного дома.

3.2.15. При отказе председателя Совета исполнять возложенные на него обязательства, Собственники обязуются его переизбрать в течение одного месяца, уведомив о новом выборе Управляющую организацию в течение пяти дней со дня выбора.

3.2.16. Своевременно принимать решения на Общем Собрании в отношении надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома.

#### 4. ПРАВА СТОРОН

##### 4.1. Управляющая организация вправе:

4.1.1. При составлении планов на год самостоятельно определять очередность, сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от климатических условий, фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

4.1.2. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников до начала выполнения работ. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственников осуществляется, путем размещения уведомления в местах общего пользования многоквартирного дома.

4.1.3. Самостоятельно определять способы исполнения своих обязанностей по настоящему договору, в том числе самостоятельно определять способы исполнения своих обязанностей по настоящему договору, в том числе самостоятельно определять подрядчиков (исполнителей) для выполнения соответствующих работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего договора, исходя из критериев наиболее оптимального соотношения цены и качества услуг, работ и товаров, предоставляемых подрядчиками (исполнителями).

4.1.4. В соответствии с действующим законодательством безвозмездно оказывать Собственникам, нанимателям и членам их семей услуги по приему от Собственников заявлений и документов, и их



дальнейшей передаче в органы УФМС, необходимых для регистрации по месту жительства, по месту пребывания (или для снятия с регистрационного учета),

4.1.5. Вести и хранить поквартирные карточки (форма 10) и карточки регистрации (форма 9).

4.1.6. Оказывать Собственникам и членам их семей на возмездной основе дополнительные услуги, хотя и не предусмотренные настоящим Договором, но не противоречащие закону, плата за которые не входит в предмет настоящего договора, в том числе:

- осуществлять ремонт личного имущества Собственников, поверку, опломбировку индивидуальных приборов потребления коммунальных ресурсов;
- заверять своей печатью и подписью полномочного лица документы, не требующие нотариального (или иного специального) заверения;
- изготавливать и (или) заверять своей печатью и подписью полномочного лица выписки из документов, акты, справки, а так же иные документы, изготовление и (или) заверение которых не отнесено к исключительной компетенции иных органов и организаций;
- оказывать посреднические услуги (содействие) в сборе, получении и поиске информации, документов, необходимых Собственнику, нанимателю, членам их семей, иным гражданам и организациям, для личных нужд (купли-продажи имущества, приватизации, решения споров, в том числе судебных, и т.д.);
- выполнять иные любые работы и услуги, не включенные в предмет настоящего Договора и Приложение № 5 к нему, не противоречащие действующему законодательству и находящиеся в рамках правоспособности Управляющей организации.

4.1.7. Осуществлять обработку персональных данных Собственников, предоставлять указанные данные государственным, муниципальным и иным органам и организациям по их запросам, соответствующим действующему законодательству и заключенным договорам.

4.1.8. Заключать и сопровождать договоры с третьими лицами, необходимые для качественного выполнения услуг в соответствии с условиями настоящего договора.

4.1.9. Без предварительного уведомления приостановить 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.

4.1.10. Выполнять наиболее приоритетные и необходимые работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренные Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в случае, если общая задолженность Собственников по многоквартирному дому превысит сумму, равную 2-ум (двум) месяцам начисления на многоквартирный дом.

4.1.11. Отказаться в оказании услуг и выполнении работ, не входящих в предмет настоящего Договора, Собственнику, нанимателю или иному пользователю помещений.

4.1.12. Обращаться в судебные органы за взысканием с Собственников, нанимателей, арендаторов, пользователей общим имуществом, платежей, предусмотренных настоящим договором.

4.1.13. При выявлении нарушений, давать предписания, предупреждения, требования, принимать иные меры, предусмотренные действующим законодательством, направленные на устранение нарушений, допущенных Собственниками и иными пользователями помещений, в отношении общего имущества многоквартирного дома, его содержания и сохранности.

4.1.14. Обращаться к физическим, юридическим лицам, в муниципальные, государственные, судебные и иные органы с целью защиты прав Собственников помещений на общую долевую собственность общего имущества в многоквартирном доме и без доверенности представлять перед ними интересы Собственников по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, и иным вопросам, связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме.

## **4.2. Собственники вправе:**

- 4.2.1. Получать услуги по настоящему договору надлежащего качества, безопасные для жизни и здоровья, не причиняющие вреда имуществу, в соответствии с условиями настоящего договора.
- 4.2.2. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.
- 4.2.3. Требовать возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору или изменения размера платы за жилое помещение в порядке, установленном действующим законодательством РФ в случае, если



Управляющая организация (или ее подрядные организации) оказывает услуги и выполняет работы ненадлежащего качества. 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.

4.2.4. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законодательством РФ и общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.5. В согласованные с Управляющей организацией сроки – проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы) или поручить уполномоченному Собственниками лицу.

4.2.6. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличия (отсутствия) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней).

4.2.7. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

4.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

4.2.9. Оказывать содействие Управляющей организации в принятии возможных мер по уменьшению общей задолженности Собственников по платежам, предусмотренным настоящим договором.

4.2.10. Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на жилые помещения и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

## 5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

5.1. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- подписания уполномоченным Собственниками лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;
- предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;
- участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, подготовке перечней работ и услуг необходимых для устранения выявленных дефектов;
- актирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества

5.2. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо. Уполномоченным Собственниками лицом по настоящему договору в соответствии со ст.161.1 ЖК может быть один из членов совета многоквартирного дома, или председатель совета многоквартирного дома при наличии полномочий.

5.3. В случае, если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

5.4. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

5.5. Управляющая организация обязана представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за истекший календарный год по письменному заявлению Собственников, в порядке и на условиях, определенных общим собранием Собственников и согласованных с Управляющей организацией, но не ранее, чем за 15 дней до окончания первого квартала года, следующего за отчетным.

5.6. В случае возникновения претензий по качеству, срокам или объемам оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и земельного участка, а также предоставляемых коммунальных услуг, любой из собственников вправе обратиться в Управляющую



организацию в порядке, установленным настоящим Договором об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и земельного участка, 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 постановлениями Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, а также Разделами VII, VIII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным постановлениями Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

5.7. В случае неполучения Собственником ответа от Управляющей организации в установленный действующим законодательством срок или несогласия с полученным ответом, Собственник вправе обратиться в Совет дома, который в течение пяти рабочих дней с момента обращения истребует от Управляющей организации документы, подтверждающие проведение работ (акты сдачи - приемки и т.д.), и осуществляет осмотр объекта общего имущества многоквартирного дома, по вопросам содержания и (или) ремонта которого возник спор, с участием представителя Собственника и Управляющей организации, уведомляемых о проведении осмотра заказным письмом или иным способом, обеспечивающим подтверждение получения уведомления.

5.8. По результатам осмотра Советом дома составляется акт о выявленных недостатках (далее акт) с указанием конкретных видов работ (услуг) не выполненных Управляющей организацией или выполненных с недостатками, и сроки устранения нарушений. Акт подписывается всеми лицами, принявшими участие в осмотре.

5.9. В случае неявки надлежащим образом извещенного представителя Управляющей организации или Собственника к участию в осмотре, а также отказа от их от подписания акта, акт подписывается лицами, входящими в состав Совета дома, и в течение трех дней с момента подписания направляется сторонам настоящего договора заказным письмом или иным способом, обеспечивающим подтверждение его получения.

5.10. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация, обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

5.11. При составлении Советом дома пяти и более актов о выявленных недостатках в течение квартала (трех месяцев), Совет дома вносит на рассмотрение общего собрания собственником помещений в многоквартирном доме вопрос о расторжении договора с Управляющей организацией, в соответствии с п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ.

5.12. При возникновении между сторонами спора по вопросам неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору по требованию любой из сторон может быть назначена экспертиза, которая должна проводиться третьими лицами, соответствующими требованиям обеих сторон.

Расходы по проведению экспертизы возлагаются сторону, потребовавшую назначение экспертизы, а если она назначалась по соглашению сторон, обе стороны в равных долях.

## **6. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

6.1. Структура платы за содержание и ремонт жилого помещения, из которой формируется цена настоящего договора состоит из:

- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и земельного участка;
- платы за услуги по управлению многоквартирным домом.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и земельного участка и за услуги по управлению многоквартирным домом устанавливается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме сроком на один год по предложению Управляющей организации из расчета на один квадратный метр общей площади помещения в месяц.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

6.3. С целью установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не позднее, чем за 30 дней до истечения срока договора управления многоквартирным домом представляет общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме отчет об исполнении договора управления многоквартирным домом, а также и План проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома на очередной год с экономически обоснованным размером платы за один квадратный метр общей площади в месяц.

6.4. Если Управляющей организацией документы, указанные в пункте 6.3. настоящего договора в срок, установленный данным пунктом, не представлены и не заявлено об отказе от исполнения настоящего



договора, плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома вносится в размере, установленном для предыдущего календарного года.

В этом случае Управляющая организация обязана в течение первого месяца очередного календарного года составить и утвердить на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома План - график проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

6.5. Если общее собрание собственников помещений многоквартирного дома до истечения календарного года не приняло решения об установлении размера платы за содержание и ремонт помещений на очередной календарный год или решения об отказе от настоящего договора, то при надлежащем выполнении пункта 6.3 настоящего договора. Управляющая организация вправе продолжить исполнение договорных обязательств по управлению многоквартирным домом на условиях размера оплаты за содержание и ремонт помещения и объема оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества, установленных для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в муниципальном жилом фонде, либо потребовать расторжения договора и возмещения причиненных убытков.

6.6. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт жилого помещения на момент заключения настоящего договора, исходя из ее структуры, составляет:

6.6.1. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома: 11 (одиннадцать) рублей 12 копеек в месяц за один квадратный метр помещения Собственника:

6.7. До окончания календарного года размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, установленный в соответствии с настоящим договором, может быть изменен решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, согласованным с Управляющей организацией, путем подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

6.8. Изменение размера платы за содержание и ремонт допускается не чаще одного раза в год.

6.9. Платежи по настоящему договору вносятся Управляющей организации Собственниками, нанимателями помещений муниципального жилищного фонда, арендаторами общего имущества, иными лицами, в полном объеме ежемесячно, не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

6.10. Место внесения платежей указано в предоставляемом Собственникам платежном документе.

6.11. Перечень услуг и работ, являющийся неотъемлемой частью настоящего договора, при необходимости, выявленной сторонами настоящего договора, подлежит корректированию в порядке, предусмотренном настоящим договором. Изменение Перечня услуг и работ влечет изменение размера платы за жилое помещение соразмерно стоимости, объемам и качеству работ и услуг, предусмотренным новым Перечнем.

6.12. Любые работы и услуги, не предусмотренные Приложением № 5 к настоящему договору, могут выполняться Управляющей организацией за дополнительную плату при условии утверждения работ, услуг и их стоимости общим собранием Собственников в порядке, установленном законодательством.

6.13. Неиспользование помещений Собственниками и нанимателями, их временное отсутствие не являются основанием для изменения, перерасчета или невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.14. Плата за управление и организацию содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома (вознаграждение) является собственным доходом Управляющей организации, которым она распоряжается самостоятельно и составляет 10% (Десять процентов) от предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.15. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения Собственник или наниматель, нарушивший сроки внесения платы, **обязан уплатить пени в размере и в порядке, установленными действующим законодательством.**

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Ответственность сторон за нарушение обязательств по настоящему договору определяется условиями настоящего договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

7.2. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, в том числе вытекающих из права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

7.3. Управляющая организация вправе требовать полного возмещения убытков, причиненных в связи с заведомо ложным сообщением об аварийной ситуации, а так же в связи с заведомо ложными сообщениями о ненадлежащем исполнении настоящего договора, поступившими от Собственника или иного лица, проживающего совместно с Собственником либо с разрешения Собственника.



7.4. Управляющая организация не отвечает за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома, имуществу Собственников или третьих лиц в случае, если с ее стороны были приняты меры по установке замков в местах общего пользования (вход на чердак, в подвал, технические помещения и т.п.), но Собственники при этом имели ключи к закрытым местам общего пользования.

7.5. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает по причине недостатка средств, поступающих от Собственников и нанимателей на содержание и ремонт многоквартирного дома, либо вследствие отсутствия решения Общего Собрания Собственников, повлекшего ущерб.

7.6. 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, а так же в случае, если для устранения аварийной ситуации не имелось доступа в помещение по причине отсутствия Собственника или нанимателя, не оставившего своих адресов и телефонов Управляющей организации.

7.7. Управляющая организация не несет ответственности:

- за действия, исполненные по решению (поручению) общего собрания Собственников;
- за противоправные действия (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в их помещениях;
- за использование Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства и/или условий настоящего договора;
- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (**засор**, вандализм, поджог, кража и пр.);
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт, либо не внесли соответствующих изменений в условия настоящего договора или Приложение № 5 путем принятия решения общим собранием.

7.8. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана известить другую Сторону о наступлении и прекращении таких обстоятельств.

## 8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору утверждаются и принимаются как Управляющей организацией, так и общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме, и вносятся в Протокол общего собрания, если иное не установлено условиями настоящего договора или решением общего собрания. Изменения условий договора при отсутствии решения Общего собрания допускается только с соблюдением правил, установленных действующим законодательством и настоящим договором.

8.2. Договор или отдельные его части подлежат изменению независимо от соглашения Сторон в случае принятия закона или иного нормативного акта, устанавливающих иные, обязательные для Сторон правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора.

8.3. В случае изменения способа управления домом, Собственники обязаны письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее чем за 2 месяца до вступления в силу принятого решения.

8.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях:

- задержки Управляющей организацией начала исполнения договора более чем на 15 дней с момента его подписания сторонами;
- нарушения Управляющей организацией условий договора и неисполнения требований Собственников, направленных в установленном договором порядке;
- принятие актов в рамках действующего законодательства, лишающих Управляющую организацию право на оказание услуг;
- несоблюдения Управляющей организацией действующих норм и правил, зафиксированного уполномоченными государственными органами в установленном порядке;
- иных случаях, установленных гражданским законодательством или настоящим договором;

8.5. Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов, убытков, связанных с досрочным расторжением договора и при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией.

8.6. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за два месяца до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном



расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, а также расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств.

8.7. В случае расторжения договора Управляющая организация за 30 дней до его прекращения обязана передать техническую документацию на дом и иные связанные с управлением таким домом документы.

8.8. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев, систематическое принятие Собственниками решений об утверждении работ и услуг, а также их стоимости, известив Собственников о расторжении настоящего договора не менее, чем за два месяца путем направления заказных писем, или вручения писем под роспись или путем размещения сообщения о расторжении в местах общего пользования многоквартирного дома.

8.9. Если основанием для расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных расторжением договора.

8.10. В случае расторжения настоящего договора 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.

8.11. Расторжение настоящего договора не освобождает Собственников от обязанности внести все платежи и погасить всю задолженность за период действия настоящего договора.

## 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор с приложениями к нему является подписанным со стороны Собственника помещения с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников, или подписания уполномоченным Собственниками лицом.

9.2. Срок действия настоящего установлен до 31 декабря 2017 года.

9.3. Условия настоящего Договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие с 01.04.2016 г., за исключением Приложения № 5 к настоящему Договору.

Выполнение работ и оказание услуг с учетом их перечня и периодичности, указанных в Приложении № 5 к настоящему Договору подлежат выполнению Управляющей организацией непосредственно с момента подписания настоящего Договора.

Впоследствии, собственники и (или) проживающие в многоквартирном доме жители не вправе требовать от управляющей организации перерасчета за оказываемые услуги, в связи с тем, что до подписания настоящего Договора по умолчанию действовали условия договора управления многоквартирным домом № 15/15-У от 26.01.2015 г.

9.4. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего договора или его пересмотре за два месяца до его окончания, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях с учетом изменений, происшедших за время его действия.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Собственник помещения путем подписания настоящего Договора дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

10.2. 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 праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

10.3. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.4. Указанные в пункте 8.3 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица Собственников, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения должны быть письменно зафиксированы.



10.5. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение № 1 – Копия лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 2 - Копия «Границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: 7-а микрорайон, дом 8.

Приложение № 3 – Выкопировка из технического паспорта на многоквартирный дом с указанием границ ответственности Управляющей организации.

Приложение № 4 – Схема границ ответственности многоквартирного жилого дома № 8, микрорайона 7а, г. Ангарска между ООО «ЖилКом» и ресурсоснабжающими организациями.

Приложение № 5 – Расчет фактической стоимости с указанием стоимости и периодичности работ.

Приложение № 6 - Информация об Управляющей организации (в соответствии с пунктом 2.6. Договора).

Приложение № 7 - Реестр граждан, состоящих на регистрационном учете по месту пребывания и месту жительства.

10.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

## 10. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

**Управляющая организация:**

**Общество с ограниченной ответственностью «ЖилКом»**

**Юридический адрес:** 665821, Иркутская область, г. Ангарск, квартал 279, строение 6, офис 3

**Фактический адрес:** 665821, Иркутская область, г. Ангарск, микрорайон 7а, дом 8а

Тел./факс (3955) 67-02-10, 56-43-12, 67-14-13, 67-12-14, 67-20-15, 67-91-17.

ИНН: 3801125977 / КПП 380101001

р/с 407028100211110007737

Филиал № 5440 ВТБ 24 (ПАО) г. Новосибирск

к/с 30101810450040000751, БИК 045004751

Директор

/Д. В. Торбеев/



Лицо, полномочное на подписание Протокола общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома, а так же, на подписание договора, являющегося Приложением № 1 Протокола собрания (инициатор данного собрания):