

**ДОГОВОР** 18-1/2015  
управления многоквартирным домом

« 29 » июня 2015 г.

г. Ангарск

Общество с ограниченной ответственностью «ЖилКом», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Торбеева Дениса Валерьевича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственники многоквартирного дома в лице уполномоченного собственника, а именно: \_\_\_\_\_ 27 квартира, для подписания договора управления многоквартирным домом № 14 квартала 92/93 г. Ангарска, Иркутской обл., от имени всех собственников с другой стороны, вместе именуемые стороны, заключили настоящий Договор 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 надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему и капитальному ремонту общего имущества данного дома.
- 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) 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. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняются Управляющей организацией только при наличии решения общего собрания собственников помещений, если иное не предусмотрено договором.
- 2.2. Перечни и сроки оказания услуг и выполнения работ и по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства и результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.
- 2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, его состояние, определяется в соответствии с техническим паспортом на многоквартирный дом в пределах границ эксплуатационной ответственности:
- 2.3.1. Границы эксплуатационной ответственности, в отношении которых заключен настоящий договор, Стороны договора определили следующим образом:
- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир, не являющиеся частным, муниципальным или государственным жилищным фондом, предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, чердаки, технические этажи (включая мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации; крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами помещений Собственников и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), в том числе общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов; почтовые ящики и входные двери в подъезд; земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного



многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутри квартирной разводки от стояков, а также состоящие из механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, в пределах указанных границ;

- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков до первого колодца, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений в помещениях Собственников, а также другого оборудования, расположенного в этой системе, в пределах указанных границ;

- внутридомовая система отопления до регулирующей и запорной арматуры (или до контргайки);
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;

- внешней границей эксплуатационной ответственности по внутридомовым системам холодного, горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, отопления, является отсечная запорная арматура перед коллективным (общедомовым) прибором учета соответствующего коммунального ресурса;

- с целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах сложившегося фактического землепользования или осуществляется в зеленых линиях плана земельного участка инвентарного дела БТИ.

2.3.2. 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).

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

2.5. 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. Обеспечить надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, состав которого и границы указаны в Разделе 1 настоящего договора, в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 1. к настоящему договору), в объеме средств, предоставляемых Собственниками.

3.1.2. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок и на их основании своевременного устранения аварий, иных неисправностей.

3.1.3. 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.

3.1.4. 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.

3.1.5. Заключать от своего имени и за счет Собственников, 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.

3.1.6. В случае привлечения подрядчиков (исполнителей) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию или текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять контроль над соблюдением подрядчиками и исполнителями состава, объема и качества работ и услуг.

3.1.7. Своевременно перечислять поступающие от Собственников помещений, от пользователей общим имуществом, от арендаторов общего имущества дома, и из иных источников дохода многоквартирного дома, денежные средства подрядчикам (исполнителям), выполняющим работы и оказывающим услуги по содержанию или текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.8. Заключить от своего имени по согласованию с Собственником и за его счет договор со специализированной и (или) лицензированной организацией на оказание услуг и выполнение работ по устранению правонарушений в отношении общего имущества Собственников и в местах общего пользования.

3.1.9. Вести учет доходов и расходов многоквартирного дома.

3.1.10. 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.

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

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

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

3.1.14. При необходимости информировать Собственников или уполномоченное ими лицо 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 № 1 к настоящему договору.

3.1.15. Информировать Собственников об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

3.1.16. 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.

3.1.17. 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.

3.1.18. 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;
- разрабатывать мероприятия по обеспечению энергосбережения и рациональному использованию энергоресурсов и предоставлять 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.

3.1.19. 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.

3.1.20. Ежемесячно предоставлять уполномоченному представителю Собственников (председателю Совета многоквартирного дома) для подписания акты приема выполненных работ (услуг);

3.1.21. Оказывать содействие в организации и проведении общих собраний по инициативе любого из Собственников многоквартирного дома, за счет средств, получаемых от Собственников в качестве платы за жилое помещение, если предложения по повестке собрания не противоречат законодательству;

3.1.22. При управлении многоквартирным домом Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

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 отлагательств 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 № 1.

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. Самостоятельно определить очередность и 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, в том числе при невозможности исполнения обязательства по объективным причинам - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

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. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ/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 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 № 1 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.

Управляющая организация в течение суток с момента приостановки предоставления коммунальных услуг обязана проинформировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

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 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 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 несвоевременно и 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. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы) или поручить уполномоченному Собственниками лицу. При наличии недостатков в качестве работ (услуг), предоставляемых Управляющей организацией, Собственники должны предоставить Управляющей организации свои возражения в 7-дневный срок, с момента получения акта приемки выполненных работ /оказанных услуг.
- 4.2.6. Оказывать содействие Управляющей организации в принятии возможных мер по уменьшению общей задолженности Собственников по платежам, предусмотренным настоящим договором.
- 4.2.7. 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 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 ненадлежащего 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 с ст. 164 ЖК может быть один из собственников (действующий на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в доме или председатель совета многоквартирного дома при наличии полномочий.
- 5.3. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг и передает их уполномоченному собственниками лицу. 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.
- 5.4. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставляет Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе.

## 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 - платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.



6.2. Размер платы для Собственников помещений устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

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

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

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

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

6.6. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного Кодекса Российской Федерации. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

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

6.8. Любые работы и услуги, не предусмотренные Приложением № 1 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.

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

6.10. 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.

6.11. 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 освобождается от ответственности за невыполнение своих обязанностей, если причиной такого невыполнения стали обстоятельства непреодолимой силы.

7.4. 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.

7.5. Управляющая организация не несет ответственности:

- 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.

7.6. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками жилья в случае невыполнения или некачественного выполнения своих обязанностей по договору управления, а



именно — за не предоставление услуг или предоставление их не в полном объеме и ненадлежащего качества. Ответственность Управляющей организации распространяется также на случаи, когда вследствие вышеприведенных ситуаций был нанесен вред здоровью и жизни потребителей этих услуг и их имуществу.

7.7. Управляющая организация несет ответственность также и в том случае, если поступивший от Собственников сигнал о не предоставлении или некачественном предоставлении услуги не был зарегистрирован в аварийно-диспетчерской службе.

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. Изменение и расторжение настоящего Договора возможны по соглашению Сторон, если иное не предусмотрено законом или настоящим Договором.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.2.1. По требованию одной из Сторон по решению суда в случае существенного нарушения условий настоящего Договора другой стороной (п.2. ст. 452 ГК РФ);

8.2.2. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.3. Стороны обязаны уведомить друг друга не менее чем за 2 (два) месяца до предполагаемого расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в настоящей статье.

8.4. В случаях изменения или расторжения настоящего Договора обязательства считаются измененными или прекращенными. Соответственно:

- в случае изменения настоящего Договора по соглашению Сторон об изменении Договора;

- в случае изменения или расторжения настоящего Договора по решению суда — с момента вступления в силу решения суда;

- в случае одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора по инициативе любой из Сторон — с момента истечения 2 (двух) месячного срока уведомления о расторжении настоящего Договора.

8.5. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья 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.

8.6. Расторжение настоящего договора не освобождает Собственников от обязанности внести все платежи и погасить всю задолженность за период действия настоящего договора за подтвержденный объем оказанных Управляющей организацией услуг.

## 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. Условия настоящего договора вступают в силу и распространяются на отношения Сторон, возникшие с «27» августа 2013 г.

9.3. Срок действия настоящего договора 5 (Пять) лет с момента его вступления в силу.

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 начислении платежей.

10.3. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора рассматриваются в судебном порядке.

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

10.5. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение № 1 - Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 2 - Протокол подведения итогов голосования.

## 11. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «ЖилКом»

Юр. адрес: 665821 г. Ангарск, 279 квартал,

5 стр., 3 оф., а/я 5579

ИНН 3801125977

Р/с 4070 2810 0211 1000 7737

В Филиал № 5440 ВТБ 24 (ЗАО) г. Новосибирск

К/с 30101810450040000751

БИК 045004751

Директор ООО «ЖилКом»

Уполномоченный собственник для  
подписания договора управления  
многоквартирным домом

