

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

г. Чита

«17» декабря 2008 года

Настоящий договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и решением общего собрания собственников помещений, оформленным протоколом от 17.12.2008 г., между Сторонами: с одной стороны ООО «Жилищная управляющая компания «Антей» в лице Генерального директора Тихоненко Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, и собственник помещения №\_\_\_ общей площадью \_\_\_ кв./м (Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия \_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г) дома №34 по ул. Новобульварная в г. Чита \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Собственник, на следующих условиях.

### 1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация от своего имени, по поручению и за счет Собственников, за плату обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, обеспечивать выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

- услуги по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с Жилищным кодексом, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

- услуги по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с «Перечнем работ по текущему ремонту общего имущества, ежегодно утверждаемому общим собранием Собственников многоквартирного дома либо согласованному с Советом многоквартирного дома в лице Председателя Совета многоквартирного дома (далее – Представитель собственников).

- услуги по управлению, в соответствии с настоящим договором управления;

- услуги по организации сбора, вывоза и утилизации твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора, в соответствии с условиями договора заключенного с организацией предоставляющей данный вид услуг, а также услуги по организации размещения контейнерных площадок для приема твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора;

- услуги по обслуживанию лифтового оборудования (в случае его наличия в перечне общего имущества), в соответствии с условиями договора заключенного с организацией предоставляющей данный вид услуг;

- услуги, направленные на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов, в том числе осуществление энерго-эффективных мероприятий в многоквартирном доме.

1.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме по настоящему договору определяется статьей 36 главы 6 Жилищного Кодекса Российской Федерации. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в техническом паспорте на многоквартирный дом и в Приложении №1 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным являются: на системах горячего и холодного водоснабжения – до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков; на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети, оконные заполнения и входная дверь в квартиру; по отоплению – прибор отопления, при наличии запорно-регулирующих кранов на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления либо на приборе отопления (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491).

1.4. Условия настоящего договора определены решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников.

### 2. Обязанности Сторон

#### 2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Организовать оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, путем заключения с обслуживающими и подрядными организациями соответствующих договоров от своего имени и за счет Собственников.

2.1.2. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договора на предоставление следующих услуг: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация) и отопление, обслуживание лифтового оборудования, уборка помещений, сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов от своего имени, по поручению и в интересах Собственников.

2.1.3. Организовать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Собственников и нанимателей за услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, платы за коммунальные и дополнительные услуги в соответствии с условиями настоящего договора, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.1.4. Вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; организовать сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с собственников и нанимателей помещений; организовать прием платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой организациям, оказывающим эти услуги; осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и срокам предоставления Собственникам коммунальных и прочих услуг; планировать работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования; организовать проведение ежегодного отчетного собрания с предоставлением отчета в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

2.1.5. Вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе, на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производства работ и их приёма, а также вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением договора. В случае утраты перечисленной документации либо ее части, данная документация подлежит восстановлению за дополнительную плату виновной в утрате стороны.

2.1.6. Предоставлять услуги по учету зарегистрированных граждан в квартире Собственника и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 17.07.95 № 713.

2.1.7. Осуществлять рассмотрение заявлений Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в течение 30 рабочих дней с момента регистрации заявления, за исключением предельных сроков устранения неисправностей, указанных в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя РФ №170 от 27.09.2003 года. Осуществлять рассмотрение жалоб потребителей на режим и качество предоставления коммунальных услуг в сроки установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г., при необходимости данный срок может быть продлен до 30 рабочих дней.

2.1.8. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание, прием и учет заявок. Обеспечить круглосуточный прием заявок от Собственников и нанимателей в случае возникновения аварийной ситуации по телефону 44-06-20;45-67-50.

2.1.9. Обеспечить Собственников и нанимателей помещений информацией о телефонах аварийных служб, поместив соответствующую информацию на платежных документах и информационных стендах многоквартирного дома.

2.1.10. В случае обращения дееспособных Собственников в течение 3 рабочих дней выдавать справки установленной формы о платежах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг, а также иные справки, предусмотренные действующим законодательством.

2.1.11. Информировать Собственников и нанимателей о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.12. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги, путем размещения соответствующих информационных стендов в многоквартирном доме.

2.1.13. Осуществлять приемку на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

2.1.14. Не позднее трех дней до проведения плановых работ внутри помещения Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися на законных основаниях его помещением в многоквартирном доме, время доступа в Помещение.

2.1.15. При необходимости, направлять Председателю Совета дома предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.16. Представлять отчет об исполнении условий настоящего договора на общем годовом собрании, проводимом в соответствии со ст.45 Жилищного Кодекса РФ, а также опубликовать на официальном сайте управляющей организации.

2.1.17. Вести учет заявок и выполненных работ по заявкам граждан по форме, установленной локальным нормативным актом управляющей организации.

2.1.18. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся на законных основаниях его помещением в многоквартирном доме, направлять своего представителя или доверенное лицо для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению Собственника.

2.1.19. Представлять Собственникам информацию в соответствии с установленным стандартом раскрытия информации, порядком и сроком раскрытия информации.

## **2.2. Собственник обязуется:**

2.2.1. Своевременно, до 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем, вносить плату за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; коммунальные услуги с учетом расходов коммунальных ресурсов на общедомовые нужды, дополнительные платежи, в случае принятия решения об их сборе общим собранием собственников.

2.2.2. Обеспечивать сохранность жилых помещений, поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать жилое помещение по назначению, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, жилому помещению, многоквартирному дому и объектам благоустройства, соблюдать правила пользования санитарно-техническим, электрическим и иным оборудованием, правила содержания общего имущества собственников помещений в доме, правила пользования жилыми помещениями, а также права и законные интересы соседей.

2.2.3. Незамедлительно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в квартире, в работе коммуникационных сетей общего пользования, правонарушениях, совершенных в многоквартирном доме, и других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

2.2.4. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации, обслуживающих и подрядных организаций и работников аварийных служб в принадлежащее ему Помещение:

- для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении и относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для осуществления капитального ремонта - в заранее согласованное с Управляющей организацией время,

- для ликвидации аварии - в любое время суток.

2.2.5. В случае отсутствия непосредственного доступа к общему имуществу, осуществить демонтаж ограждающих конструкций и элементов отделки, возведенных не по проекту, своими силами и за свой счет.

2.2.6. Соблюдать следующие требования: не производить слив теплоносителя из систем и приборов отопления; не блокировать систему внутриквартирной вентиляции; не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды); не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг; не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией; не допускать выполнение работ или совершение других действий, влекущих порчу общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, жилых и нежилых помещений, приводящих или могущих привести к убыткам Управляющей организации; не производить огораживание мест общего пользования перегородками; не хранить личные вещи в местах общего пользования; не устанавливать, не подключать и не

использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей компанией; не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не производить улучшение отделки жилых помещений в местах скрытого прохождения труб системы ГВС, ХВС, а в случае аварийной ситуации произведенные улучшения восстанавливать за свой счет; не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки; не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

2.2.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, и другими приборами, в том числе относящихся к общедомовому имуществу и нести ответственность в случае нарушения указанных правил.

2.2.8. В установленном порядке согласовывать с государственными органами и Управляющей организацией все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции зданий.

2.2.9. Сообщать Управляющей организации об изменении Собственника и совершении каких-либо сделок с принадлежащей ему собственностью, находящейся в составе многоквартирного дома, в течение 7 календарных дней с момента осуществления сделки.

2.2.10. Сообщать информацию о количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан.

2.2.11. При сдаче помещения в коммерческий наем предоставить информацию о фактически проживающих граждан в данном помещении, заполнив соответствующее заявление в Управляющей организации.

2.2.12. При наличии индивидуальных приборов учета, своевременно осуществлять их поверку. К расчету оплаты коммунальных услуг представляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным действующим законодательством.

2.2.13. Ежемесячно снимать показания приборов учета и предоставлять их в Управляющую организацию с 23 по 25 число расчетного месяца. При непредставлении данных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг, принимается равным нормативам потребления, установленным действующим законодательством, с проведением последующего перерасчета на основании предоставленных документов.

2.2.14. Допускать в занимаемое жилое помещение, в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия контрольных показаний приборов учета.

2.2.15. Возместить Управляющей организации пропорционально своей доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома стоимость выполненных аварийно-восстановительных работ в части общего имущества многоквартирного дома, когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме. Управляющая организация подтверждает фактически понесенные расходы на основании сметной документации и актов выполненных работ.

2.2.16. Возместить Управляющей организации полную стоимость инвестированных средств, израсходованных в порядке и на условиях, согласованных с Советом дома, на содержание, эксплуатацию, модернизацию общего имущества многоквартирного дома, приобретение и установку приборов учета холодного, горячего водоснабжения, тепловой энергии, электроэнергии МОП и применение ресурсосберегающих технологий. Сроки и порядок возврата инвестированных средств и процентов за пользование, указывается в дополнительном соглашении к настоящему договору, подписанному Управляющей организацией и Председателем совета дома.

2.2.17. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 24 часов перекрыть холодную и горячую воду.

2.2.18. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 48 часов, сообщить Управляющей организации контактные телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в жилое помещение в случае возникновения аварийной ситуации.

2.2.19. Сообщать Управляющей организации о переводе жилого помещения в нежилое и наоборот, а также о проведении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

2.2.20. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением последним п.п. 2.2.2 – 2.2.7, 2.2.17 – 2.2.18 настоящего договора, указанные работы производятся за счет Собственника.

2.2.21. Дать согласие на обработку своих персональных данных и персональных данных своих несовершеннолетних детей, в том числе: фамилию, имя, отчество; число, месяц, год и место рождения; пол; данные свидетельства о рождении или паспорта; данные свидетельства о заключении/расторжении брака; полный адрес регистрации по месту жительства и (или) по месту пребывания; перечень предоставляемых услуг; информацию по начислениям, фактам уплаты, различным задолженностям за услуги, оказываемые Управляющей организацией в рамках настоящего договора; данные и наименование документов, на основании которых предоставляются меры социальной поддержки, вид и размер предоставляемых мер социальной поддержки. Срок хранения персональных данных – по достижении целей обработки (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных»).

### **3. Права Сторон**

#### **3.1. Управляющая организация имеет право:**

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц. В пределах установленных нормативными документами и настоящим договором, самостоятельно определять подрядчика, а также порядок и способ выполнения работ по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества.

3.1.2. За дополнительную плату оказывать дополнительные услуги по управлению многоквартирным домом, в том числе заключение и сопровождение договоров на передачу в пользование общего имущества многоквартирного дома; договоров аренды общего имущества многоквартирного дома; страхование общего имущества; изъятие общего имущества из незаконного пользования, а также другие услуги, не противоречащие действующему законодательству.

3.1.3. Оказывать иные виды работ и услуг по индивидуальным заявкам жильцов, не входящих в перечень услуг, предусмотренных настоящим договором, которые выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую на основании нормативных документов Управляющей организации.

3.1.4. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой план текущего ремонта при согласовании с Председателем совета дома.

3.1.5. Формировать предложения Совету дома по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту с экономическим расчетом расходов на их проведение, а также формирование предложений Совету дома относительно необходимости

проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, с экономическим расчетом расходов на их проведение.

3.1.6. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

3.1.7. В случае возникновения аварийной ситуации, а также при наличии предписаний контролирующих организаций, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим уведомлением Совета дома о наличии аварии и размере средств, затраченных на ее устранение, с предоставлением сметной документации, а также с последующей отчетностью об использованных денежных средствах на очередном общем годовом собрании.

3.1.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление любых коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственников в случае неполной оплаты коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у Собственника задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения.

3.1.9. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получать доступ в жилое помещение с обязательным составлением акта.

3.1.10. Представлять интересы Собственников в судах Российской Федерации в случаях выявления нарушений ненадлежащего использования общего имущества многоквартирного дома, в иных органах и организациях по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, а также совершать в связи с этим все необходимые юридически значимые и иные действия.

3.1.11. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных лиц сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой коммунальных услуг.

3.1.12. Инвестировать собственные денежные средства на содержание, эксплуатацию, модернизацию общего имущества многоквартирного дома, приобретение и установку приборов учета холодного, горячего водоснабжения, тепловой энергии, электроэнергии МОП, применение ресурсосберегающих технологий, в порядке и на условиях, установленных Управляющей организацией и согласованных с Советом дома, с последующим возмещением за счет собственников полной стоимости инвестированных средств. Сроки и порядок возврата инвестированных средств указываются в дополнительном соглашении к настоящему договору, подписанному Управляющей организацией и Председателем совета дома.

3.1.13. Проводить расчет и/или перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета с учетом расходов коммунальных ресурсов на общедомовые нужды.

3.1.14. Фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов (в случае отсутствия индивидуального прибора учета).

3.1.15. В случае выявления факта проживания в квартире лиц, незарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги после соответствующей проверки и составления комиссионного акта (с участием представителей Управляющей организации, Председателя совета дома, а также двух Собственников дома), сообщить о данном факте в соответствующие органы и производить начисление платы за жилищно-коммунальные услуги по данному жилому помещению в соответствии с количеством фактически проживающих в нем граждан.

3.1.16. В случае превышения фактического потребления коммунальных услуг над нормативным (согласно данных ресурсоснабжающих организаций) Управляющей организацией производится доначисление платежей за коммунальные услуги, путем выставления Собственникам дополнительного счет - извещения.

3.1.17. Запрашивать и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение Собственника, а также документов, подтверждающих законное пользование помещением Собственника третьими лицами.

3.1.18. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома только в пределах границ эксплуатационной ответственности и соразмерно поступившей оплаты таких услуг и работ, самостоятельно определяя количество (объем) работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.19. Проводить проверку технического состояния общего имущества и инженерных коммуникаций и оборудования, строительных конструкций, расположенных в границах эксплуатационной ответственности Собственника.

3.1.20. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

## **3.2. Собственники имеют право:**

3.2.1. Осуществлять контроль, за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору путем:

- подписания Председателем совета дома, а при его отсутствии двумя любыми членами совета дома, актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организации.

- участия Председателя совета дома, либо при его отсутствии двумя любыми членами Совета дома, в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

- получения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- получения информации о состоянии и содержании многоквартирного дома, об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома;

- привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде;

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

- получения (путем участия в проведении годового общего собрания собственников) в течение второго квартала текущего года отчета о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.2.2. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания Собственников.

3.2.3. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства многоквартирным домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей организации.

3.2.4. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения условий настоящего договора или его расторжения.

3.2.5. Уполномочить Управляющую организацию за дополнительную плату оказывать дополнительные услуги по управлению многоквартирным домом, в т.ч. заключение и сопровождение договоров на передачу в пользование общего имущества многоквартирного дома, изъятие общего имущества из незаконного пользования, а также другие услуги, не противоречащие действующему законодательству.

3.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ применительно к настоящему договору.

#### **4. Цена договора, порядок расчета и внесения платы**

4.1. Расчетный период для оплаты за жилищно-коммунальные услуги равен календарному месяцу.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает: плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из показаний индивидуальных приборов учета с учетом расходов коммунальных ресурсов на общедомовые нужды. В случае отсутствия в помещении Собственника индивидуальных приборов учета коммунальных услуг размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном федеральным законодательством.

4.4. Размер платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома устанавливается органом местного самоуправления (Управление регулирования цен и тарифов городского округа «Город Чита»).

4.5. До установления прибора учета коммунального ресурса применяется действующий норматив, утвержденный в соответствии с действующим законодательством. После установки прибора учета коммунального ресурса в течение (до окончания) календарного месяца, в котором установлен прибор учета коммунального ресурса, применяется норматив. В случае превышения фактического потребления по сравнению с нормативным начислением, управляющая компания имеет право увеличить норматив до уровня фактического потребления, с произведением перерасчета платы за коммунальный ресурс на основании фактического потребления. В случае, если фактическое потребление коммунального ресурса окажется ниже нормативного начисления, применяется нормативное начисление, при этом, денежные средства – экономия между фактическим и нормативным потреблением направляется управляющей компанией на производство текущих или капитальных ремонтов общедомового имущества по согласованию с Советом дома.

4.6. Размер ежемесячных взносов на капитальный ремонт устанавливается Правительством Забайкальского края, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику, с учетом установленного перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.7. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме уплачиваются собственниками на основании платежных документов, предоставляемых Забайкальским фондом капитального ремонта многоквартирных домов (Региональным оператором), на счет Регионального оператора.

4.8. Размеры платы за дополнительные услуги рассчитывается в размере, установленном решением общего собрания Собственников многоквартирного дома.

4.9. Уведомление об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги производится путем указания новых значений платы в платежных документах и на информационных досках.

4.10. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственниками и нанимателями ежемесячно на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией, в соответствии с п.2.1.5 настоящего договора, не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем.

4.11. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платежей, установленных настоящим договором, Собственник (должник) обязан уплатить Управляющей организации (кредитору) пеню в размере, установленном Жилищным законодательством РФ.

4.12. Неиспользование жилого помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему договору.

4.13. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном в разделе VI Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

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

#### **5. Порядок сдачи приемки работ**

5.1. Работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, выполненные с привлечением подрядных организаций, принимаются путем оформления и подписания акта приема-сдачи между Председателем совета многоквартирного дома, Управляющей организацией и подрядной организацией.

#### **6. Ответственность Сторон**

6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, не связанных с исполнением настоящего договора. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

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

6.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6.5. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если вред наступил вследствие не предоставления доступа в принадлежащее им помещение для проведения аварийных работ.

6.6. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также жилищно - коммунальные услуги;

- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- за последствия аварий, произошедших не по вине Управляющей организации, при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

- за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт;

- за неполное выполнение работ, предусмотренных «Перечнем работ по текущему ремонту общего имущества» и ущерб, который возник для Собственников в связи с неполным выполнением работ, в случае недостаточности средств на выполнение предусмотренных работ;

- за действия, которые произведены Управляющей организацией по решению общего собрания Собственников;

- за неисполнение Собственниками условий настоящего Договора;

- за ущерб, причиненный Собственникам в результате невыполнения работ, которые не были поручены Управляющей организацией.

6.7. При возникновении у Собственника задолженности за жилищно-коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании данной задолженности, а также о взыскании пени.

6.8. В случае несанкционированного подключения Собственника или пользующимися его Помещением в многоквартирном доме лицами к внутридомовой инженерной системе минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета, Собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в пятикратном размере от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, с уплатой суммы коммунальной услуги исходя из норматива потребления.

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

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.;

- техническое состояние Многоквартирного дома приведено Собственниками помещений своими действиями и/или бездействием в состояние непригодное для выполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору, соответствующих требованиям действующего законодательства.

6.10. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

## **7. Особые условия договора.**

7.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора.

7.2. Собственники уполномочивают Управляющую организацию заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), договоры на размещение контейнерных площадок для приема крупногабаритного мусора и твердых бытовых отходов, а также самостоятельно определять условия таких договоров, после предварительного согласования с Советом дома.

## **8. Срок действия договора и заключительные положения.**

8.1. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с 17 декабря 2008 года.

8.2. Срок действия договора составляет один год.

8.3. Если за 3 месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственников, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

8.4. В случае расторжения Договора, Управляющая организация обязана в течение 3 (Трех) месяцев, со дня извещения о предстоящем расторжении, передать по акту вновь выбранной управляющей компании, ТСЖ, ЖСК и т.п., с которой заключен договор на управление многоквартирным домом, всю имеющуюся документацию на многоквартирный дом, а также отчет о денежных средствах, собранных с Собственников на содержание и ремонт многоквартирного дома, но неизрасходованных по целевому назначению.

8.5. В случае если Управляющая организация в процессе управления многоквартирным домом вложила (инвестировала) собственные денежные средства в общее имущество многоквартирного дома и данные затраты Собственниками в полном объеме не компенсированы, то при расторжении настоящего договора, Собственники обязуются предусмотреть в договоре с новой управляющей компанией, ТСЖ, ЖСК и т.п. компенсацию Управляющей организации убытков по фактическим затратам, в том числе средств, направленных на инвестирование в общее имущество. Управление многоквартирным домом передается новой управляющей компанией, ТСЖ, ЖСК и т.п., а настоящий договор расторгается только после возврата Управляющей организации по настоящему договору управления денежных средств, израсходованных на содержание и ремонт многоквартирного дома.

8.6. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются судом в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

## **9. Юридические адреса и подписи сторон**

**Управляющая организация**

**Собственник:**

**ООО ЖУК «Антей»**

ул. Новобульварная 34, офис № 9

ОГРН 1067536042694

ИНН 7536070066/КПП 753601001

р/сч 40702810034200000125

к/сч 3010181700000000744

БИК 048142744

Тел.: 44-06-22; 44-06-70

Генеральный директор \_\_\_\_\_/С.В. Тихоненко/

ООО ЖУК «Антей»

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/