



- осуществление контроля за исполнением договорных обязательств со стороны привлечённых организаций;
- организация вывоза твердых бытовых отходов (до передачи функций региональному оператору в установленном порядке);
- взаимодействие с надзорными и контролирующими государственными органами;
- ведение технической документации и учета;
- осуществление перерасчета за не предоставленные услуги или предоставленные услуги ненадлежащего качества;
- осуществление функции по работе с задолженностью населения, подготовка и подача заявлений в суд;
- информирование Собственников об изменениях в условиях предоставления услуг в порядке, установленном договором управления
- проведение обходов и технических осмотров с их документальным оформлением;
- начисление платежей за оказание возмездных услуг по управлению общим имуществом выдача платежных документов, сбор платы за оказанные услуги, взыскание задолженности по оказанным услугам;
- подготовку предложений по стоимости предоставляемых услуг Собственникам помещений и по проведению текущего и капитального ремонтов;
- обеспечение Собственников услугами по регистрационному учету по месту жительства и месту пребывания;
- предоставление информации Собственникам помещений о результатах своей деятельности в сроки и порядке установленные настоящим Договором;
- выдача справок, выписок и т.д.
- рассмотрение жалоб и заявлений граждан.
- предоставление круглосуточной аварийно-диспетчерской услуги;
- содействие в организации общих собраний Собственников в МКД и другие работы, предусмотренные настоящим Договором.

**Реализация товаров, работ, услуг** - реализацией товаров, работ или услуг Управляющей организацией признается соответственно передача на возмездной основе права собственности на товары, результатов выполненных работ уполномоченными сотрудниками (работниками) Управляющей организации для Собственников помещений МКД, а равно возмездное оказание услуг, производимое между указанными лицами.

**Услуги** – полезные результаты производственной деятельности, удовлетворяющие определенные потребности Собственников, но не воплощающиеся в материально-вещественной форме, на которую могли бы распространяться права собственности.

**Оказание платных (возмездных) услуг** - это производимая по заказу Собственников (Потребителей) деятельность Управляющей организации на возмездной основе, приводящая к изменению местоположения или состояния принадлежащих Собственнику (Потребителю) предметов либо к изменению состояния самого потребителя.

1.7. Решения Собственников помещений МКД по распоряжению принадлежащими им денежными средствами, не реже, чем один раз в год оформляются в виде Решения общего собрания Собственников, проводимого, в порядке, установленном нормами ЖК РФ, решением общего собрания собственников, если указанные полномочия не переданы Собственниками Совету дома. Указанное Решение может изменяться либо уточняться только последующими Решениями общего собрания Собственников, после проведения обязательных технических осмотров здания Управляющей организацией (весной и осенью) с учётом технического состояния и рекомендаций специалистов Управляющей организации, выраженных в Актах технического осмотра.

1.8. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества помещений в МКД (Приложение № 2) проведения, утверждается Решением общего собрания Собственников помещений в МКД и личным имуществом Собственника.

1.9. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и личным имуществом Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) Собственника;
- в системах центрального отопления, газоснабжения, а также горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- в системе водоотведения (канализации) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, принадлежащего Собственнику и расположенного в его помещении;
- в системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик принадлежит к личному имуществу Собственника.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется обеспечить оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, расположенного по адресу: г.Хабаровск, ул.Матвеевское шоссе, д.25, установленных в перечне услуг согласно Приложению № 2 настоящего договора в объёмах фактического поступления денежных средств от Собственников в качестве платы за со-

держание и ремонт общего имущества МКД.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которых будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

2.3. Собственники помещений в МКД обязуются:

2.3.1. Оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, и сроки установленном настоящим Договором.

2.3.2. Ежегодно утверждать Решением общего собрания перечень необходимых услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества МКД, размер и порядок их финансирования, а также гарантируют своевременность оплаты предоставляемых услуг (работ) Управляющей организацией в порядке, установленном настоящим Договором.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.2. Организовывать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД во исполнение ежегодных Решений собраний Собственников помещений, утвердивших перечень необходимых услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на текущий год, и в объемах собираемых денежных средств. При отсутствии указанного Решения Собственников, денежные средства, предназначенные для производства текущего ремонта МКД, Управляющая организация обязана аккумулировать на расчетном счете для реализации в последующий период времени или расходовать на выполнение работ аварийного характера, предписаний Главного контрольного управления Правительства Хабаровского края и других надзорных и контролирующих органов.

3.1.3. Заключить от имени Собственников договор на выполнение функций по сбору и обработке платежей, вносимых Собственниками по настоящему Договору.

3.1.4. Вести учет расходов и доходов по обслуживанию МКД и обеспечить хранение бухгалтерской, статистической, хозяйственно-финансовой документации и расчетов, связанных с исполнением Договора в порядке и сроки установленные нормами действующего законодательства.

3.1.5. Обеспечить ведение, своевременное обновление и хранение технической документации (базы данных) на многоквартирный дом (имеющейся в наличии на момент заключения Договора), внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства. При отсутствии технической документации обеспечить ее изготовление за счет средств Собственников жилых помещений в МКД, в соответствии с решением общего собрания собственников многоквартирного дома в пределах установленных полномочий.

3.1.6. Обеспечить проведение технических осмотров МКД 2 раза в год и по их результатам производить корректировку базы данных, отражающей состояние дома.

3.1.7. Разрабатывать, предлагать на утверждение общему собранию Собственников, если указанные полномочия не переданы Собственниками Совету дома, и после утверждения исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.1.8. В случае выявления бездоговорного использования конструктивных элементов МКД, причинения ущерба общему имуществу, либо не поступления денежных средств на счёт дома по заключённым договорам на использование конструктивных элементов между Управляющей организацией и третьими лицами свыше шести месяцев, демонтировать установленное оборудование с последующим взысканием причинённых убытков за счёт виновных лиц в судебном порядке.

3.1.9. Принимать меры к розыску и взысканию на счет дома денежных средств, собранных Собственниками на ремонт дома до момента начала работы Управляющей организации по управлению многоквартирным домом и не освоенных ранее действующими Управляющими организациями по назначению.

3.1.10. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание МКД с соблюдением предельных сроков устранения неисправностей оборудования, установленных Приложением № 4 к настоящему Договору. Своевременно информировать Собственников помещений в МКД о телефонах местных органов самоуправления; городского (районного) жилищного управления; пожарной охраны; отделения полиции; скорой медицинской помощи; службы газового хозяйства; санитарно-эпидемиологической станции; аварийных служб жилищного хозяйства, в обязанности которых входит ликвидация аварий в жилых домах; органов Государственной жилищной инспекции.

3.1.11. В случае обращения Собственников, имеющих более чем трёхмесячную задолженность по квартплате, за оказание услуг управления (выполнение работ) в Управляющую организацию, осуществлять только аварийное обслуживание.

3.1.12. Представлять Собственника и всемерно содействовать защите его интересов в правоотношениях с ресурсоснабжающими организациями в части бесперебойного получения Собственником коммунальных ресурсов надлежащего качества и в необходимых объемах.

3.1.13. В случае выявления фактов поставки ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов не соответствующих санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к режиму, объёму и качеству коммунальных услуг Собственнику, фиксировать нарушение законодательства в установленном законом порядке. Направлять для производства перерасчёта по соответствующей услуге в соответствии с правилами предо-

ставления коммунальных услуг владельцам помещений в многоквартирном доме утв. Постановлением Правительства РФ. В случае если причины поставки ресурса ненадлежащего качества не известны, то проводится проверка в установленном порядке, по результатам которой составляется акт с участием представителей сторон и ресурсоснабжающей организации.

3.1.14. Обеспечивать, через деятельность специализированных организаций своевременный вывоз твердых бытовых отходов (до передачи функции региональному оператору в соответствии с нормами действующего законодательства), обслуживание коллективных приборов учета, включенных в состав общего имущества многоквартирного дома, и другого оборудования входящего в состав общего имущества многоквартирного дома

3.1.15. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников помещений в МКД, а также принимать соответствующие меры для их разрешения в законодательно установленные сроки.

3.1.16. Обеспечить начисление платежей, установленных в разделе 4 Договора, гарантируя выставление платежных документов в срок до 10 числа месяца следующего за расчетным периодом

По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.1.17. Производить сбор, установленных в разделе 4 настоящего Договора платежей, в том числе с последующей оплатой услуг сторонних организаций.

3.1.18. Обеспечить предоставление услуги по ведению базы данных лицевых счетов Собственников и Нанимателей, в том числе путём внесения изменений в лицевые счета по факту предоставления гражданами законодательно предусмотренных документов.

3.1.19. Доводить до сведения Собственников информацию в части выполнения Управляющей организацией условий настоящего Договора, а равно любую иную информацию, касающуюся взаимодействия Собственников с Управляющей организацией в части исполнения Договора управления, в т.ч. о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы Управляющей организации, одним из ниже перечисленных способов:

- посредством размещения информации на информационных досках, установленных на лестничных площадках 1 или 2 этажа;

- размещением информации на оборотной стороне платёжных документов;

- простым письмом, отправленным через почтовое отделение согласно реестру отправки.

- размещение информации на сайте управляющей организации.

Во всех случаях, уведомление (извещение) Собственников будет считаться надлежащим. Выбор способа уведомления (извещения) остаётся за Управляющей организацией.

3.1.20. Организовывать обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания принятого в управление многоквартирного дома. Устранять неисправности отдельных частей жилого дома и его оборудования в порядке и сроки, предусмотренные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда

3.1.21. Снижать размер платы за содержание общего имущества МКД и предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений при увеличении продолжительности перерывов в оказании услуг и выполнении работ, предоставлении услуг и работ ненадлежащего качества или в случае их непредоставления, в соответствии с требованиями Правил «Изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденных Постановлением Правительства РФ, в порядке установленном нормами действующего законодательства.

3.1.22. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в МКД или препятствующих этому, если иное не предусмотрено, нормами действующего законодательства.

3.1.23. Ежегодно, в течение первого квартала следующего за отчетным годом представлять Собственникам помещений (Совету МКД) письменный отчет о выполнении условий Договора управления МКД, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, собранных средствах и расходах по МКД, а также сведения о нарушениях, выявленных контролирующими органами в порядке установленном стандартом раскрытия информации управляющими компаниями

3.1.24. Обеспечивать ведение регистрационного учета граждан, через привлеченного агента на выполнение указанных функции, адрес и режим работы указывается в платежных документах.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ оказания услуг по управлению многоквартирным домом, а также привлекать третьих лиц к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Взыскивать с Собственников помещений МКД в судебном порядке задолженность по оплате работ и услуг выполненных (предоставленных) Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

3.2.3. Привлекать к претензионной и исковой работе по взысканию задолженности Собственников помещений перед Управляющей организацией третьих лиц на возмездной основе, с последующим возмещением понесённых расходов за счёт непосредственного виновника реального ущерба.

3.2.4. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в установленном законом порядке, Собственника в случае:

а) неполной оплаты Собственником коммунальных услуг (при наличии задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3 ежемесячных размеров платы по информации РСО);

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверяемым подразделением государственной жилищной инспекции Хабаровского края или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.2.5. Оказывать дополнительные платные услуги по ремонту помещений, а также ремонту и замене оборудования внутри помещения Собственника по перечню работ, утвержденных Управляющей организацией.

3.2.6. На основании решения общего собрания Собственников изменять размер платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, платы за управление МКД.

3.2.7. Привлекать к реализации проектов Собственников по ремонту и обслуживанию общего имущества МКД заёмные средства на условиях, согласованных с займодавцем и Решением общего собрания Собственников помещений с отнесением возмещения производимых расходов в счёт будущих платежей без увеличения договорных ставок, если иное не определено собственниками.

3.2.8. Осуществлять полномочия по распоряжению общим имуществом МКД в интересах Собственников без доверенности, за исключением права отчуждать указанное имущество. В целях реализации решения Собственника на изменение состава общего имущества МКД, либо о частичном его отчуждении, необходимо Решение общего собрания Собственников, принятое 100 % числом голосов.

3.2.9. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться как непосредственно, так и обслуживающими (подрядными) организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

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

3.3. Собственник помещения в МКД обязан:

3.3.1. В установленном порядке своевременно оплачивать предоставляемые по настоящему Договору услуги в составе квартплаты по выставленным Управляющей организацией платёжным документам. При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями настоящего Договора.

3.3.2. В целях бесперебойного и качественного получения коммунальных услуг, заключить публичные договоры посредством произведения оплаты по выставленным счетам-квитанциям за коммунальные услуги (холодное, горячее водоснабжение, отопление, энергоснабжение, газоснабжение, водоотведение) непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, если иное не предусмотрено Решением общего собрания Собственников. При наличии общедомового прибора учета коммунальных ресурсов поставляемых в многоквартирный дом собственники по обоюдному согласию приняли решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.3.3. Предоставить Управляющей организации право:

- заключения по согласованию с Советом дома договоров аренды помещений, входящих в состав общего имущества дома и придомовой территории в границах, определенных в установленном законом порядке, к настоящему Договору;

- получения денежных средств по заключённым договорам на счёт многоквартирного дома, за вычетом вознаграждения в размере согласованном в установленном порядке.

3.3.4. Установить порядок финансирования и поручить Управляющей организации производство работ по определению границ земельного участка под домовладение, его формирование и постановку на кадастровый учёт.

3.3.6. Обеспечить сохранность и надлежащее пользование общим имуществом многоквартирного дома. Поддерживать многоквартирный дом и придомовую территорию в технически исправном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Соблюдать права и законные интересы Собственников помещений в МКД, а также правила содержания общего имущества и правила пользования жилым помещением.

3.3.7. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- не производить слив воды из системы и приборов отопления;
- соблюдать правила пожарной безопасности;
- не допускать в помещении МКД выполнения работ или совершения иных действий, создающих повышенный шум (вибрацию), либо иным образом нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- не хранить личное имущество в местах общего пользования.

3.3.8. Обеспечить беспрепятственный доступ в помещения, в том числе к инженерным сетям МКД, представителям Управляющей организации при возникновении аварийной ситуации, производстве профилактических осмотров, а также для выполнения ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.9. При не использовании помещения более 2-х суток подряд и во избежание причинения ущерба иным Собственникам помещений МКД, при убытии перекрывать все отсечные вентили на трубопроводах горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, отключать от сети электробытовые приборы. Предоставить Управляющей организации контактные данные лица, которое сможет предоставить доступ в помещение для устранения аварийной ситуации.

3.3.10. Не осуществлять переустройства и переоборудования внутренних инженерных сетей в помещении, принадлежащем Собственнику, без согласования с Управляющей организацией. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ в помещении, руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.11. В срок не позднее пяти дней с момента соответствующих изменений предоставлять Управляющей организации на условиях, оговоренных в разделе 6 настоящего Договора, следующие сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных, все расчеты производятся, исходя из численности проживающих;
- о смене Собственника: договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, либо их копии, подтверждающие смену Собственника или владельца.

3.3.12. Не устанавливать, не подключать и не использовать электроприборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

3.3.13. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих получению (оказанию) услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.14. При возникновении претензий к сотрудникам (работникам) Управляющей организации, в разумные сроки обратиться с заявлением (жалобой) к руководству Управляющей организации для разрешения конфликтной ситуации в досудебном порядке. Срок рассмотрения претензии не должен превышать 30 дней

3.3.15. Активно участвовать в организации и проведении общих собраний Собственников МКД. Своевременно принимать решение о необходимости и объемах производства работ по текущему ремонту, техническому обслуживанию конструктивных элементов, коммуникаций МКД и благоустройству придомовой территории. Скреплять собственное решение подписью в листе голосования. В случае не согласия с Решением общего собрания Собственников, в течение пяти календарных дней письменно изложить свою позицию по существу рассматриваемого вопроса с последующим уведомлением Управляющей организации в трёхдневный срок.

3.3.16. Не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.17. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 9.00 час. до 19.00 час., в нерабочие дни с 10.00 час. до 18.00 час.), если иные часы не установлены Общим собранием Собственников.

3.3.18. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами РФ, Хабаровского края применительно к условиям настоящего Договора.

3.4. Собственник помещения в МКД имеет право:

3.4.1. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по настоящему Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу либо качеству услуг.

3.4.2. Принимать личное участие в осуществлении контроля над деятельностью Управляющей организации в части выполнения последней условий настоящего Договора.

3.4.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в установленном порядке, через выборный орган (Совет МКД) в том числе посредством:

- подписания уполномоченным лицом (Председателем Совета МКД) актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией;
- проверки Советом дома предоставляемой Управляющей организацией отчетности;
- участия представителя дома в проведении осмотров общего имущества в согласованные с Управляющей организацией сроки;
- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования Управляющей организации на обращения Собственника, с уведомлением о дате, времени и месте проведения такого собрания директора Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный (муниципальный) контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству, если обращение в Управляющую организацию, не дало результата;
- согласования выбора подрядчиков для проведения текущего ремонта общего имущества МКД;
- привлечения специалистов технического надзора.

3.4.4. Предлагать для участия в конкурсе на производство подрядных работ сторонние организации по своему выбору.

3.4.5. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

3.4.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, Хабаровского края, применительно к условиям настоящего Договора.

#### 4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.2. Ежемесячная плата за услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД в рамках настоящего Договора определяется, исходя из расчета тарифа, умноженного на количество м<sup>2</sup>, принадлежащих Собственнику помещения в МКД и устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в настоящем Договоре (Приложение № 2) на срок не менее одного года.

С даты подписания договора тариф за 1 м<sup>2</sup> установлен в соответствии с действующим законодательством и составляет 33 руб. 63 коп. руб./ м<sup>2</sup>, в том числе:

- стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом – 3,44 руб./м<sup>2</sup>;
- стоимость услуг, работ по содержанию общего имущества – 21,18 руб./м<sup>2</sup>;
- стоимость работ по текущему ремонту – 9,01 руб./м<sup>2</sup>;

Размер платы за услуги по содержанию и ремонту МКД может быть изменён на основании решения общего собрания Собственников по представлению Управляющей организации, в порядке, установленном действующим законодательством либо условиями настоящего Договора. Если Собственники на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается администрацией г.Хабаровска с учетом методических рекомендаций, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Предельные индексы изменения размера платы за содержание жилого помещения в указанных случаях определяются органом местного самоуправления в соответствии с указанными методическими рекомендациями.

4.3. При изменении стоимости услуг по Договору Управляющая организация гарантирует производство перерасчета стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.4. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Предельный срок внесения платежей Собственниками помещений МКД согласно выставленным платёжным документам - 25 число месяца, следующего за отчетным.

4.6. Собственник считается выполнившим свое обязательство по оплате работ (услуг) с момента зачисления денежных средств на расчетный счет, указанный Управляющей организацией.

4.7. В случае тяжёлого материального положения Собственника, подтверждённого документально, по его письменному заявлению, Управляющая организация вправе предоставлять рассрочку платежа с обязательным составлением Графика погашения задолженности.

4.8. При внесении оплаты собственниками в неполном размере, распределение поступивших средств осуществляется в порядке установленном в п.4.2 Договора.

4.9. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств Собственников помещений МКД. Решение общего собрания Собственников помещений в МКД, если указанные полномочия не переданы Собственниками Совету дома, по проведению текущего ремонта принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения текущего ремонта.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не запланированных работ по текущему ремонту МКД, Собственники помещений в МКД на общем собрании, если указанные полномочия не переданы Собственниками Совету дома, определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и порядок финансирования. Размер платежа для Собственников помещений в МКД рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственниками помещений в МКД в соответствии с выставленным Управляющей органи-

зацией платёжным документом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который надлежит перечислить денежные средства. Платежи должны быть внесены Собственниками помещений в МКД не позднее 10 дней со дня выставления квитанции к оплате.

При недостаточности финансовых средств для производства работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, утвержденных Решением общего собрания Собственников, Собственники вправе воспользоваться пунктом 3.2.7. Договора.

4.10. В экстренных ситуациях, связанных с ликвидацией последствий аварий и катастроф, наступивших по вине Собственников помещений в МКД, Управляющая организация вправе проводить не предусмотренные настоящим Договором работы и услуги в интересах Собственников, с последующим уведомлением Собственников о произведённых расходах. Финансирование работ производится за счет средств Собственников помещений в МКД по отдельной смете.

4.11. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору Собственником помещения, поскольку бремя содержания помещения не соотносится с правом пользования данным помещением. Перерасчёт платы за содержание и ремонт общего имущества МКД не производится.

4.12. Стоимость оплаты услуг представительства в суде по реализации положений настоящего Договора, определяется Управляющей организацией самостоятельно, производится за счёт собственных средств Управляющей организации, дополнительного согласования не требует, и подлежит возмещению в установленном законом порядке.

4.13. Задолженность Собственника (Пользователя) помещения в МКД по оплате предоставленных коммунальных услуг, в том числе на общедомовые нужды, возникшая вследствие ненадлежащего исполнения публичных договоров Собственником (Пользователем) помещений МКД, предусмотренных пунктом 3.3.2. Договора, взыскивается в установленном порядке. При взыскании задолженности по потребленным собственником коммунальным услугам, с Управляющей организации (Исполнителя коммунальных услуг) в судебном порядке ресурсоснабжающей организацией, требование по оплате потребленной коммунальной услуге предъявляется собственнику посредством отражения в квитанции за жилье, выставляемой Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

4.14. На момент подписания настоящего Договора собственники определили вносить плату за коммунальные услуги, поставляемые в дом, напрямую ресурсоснабжающим организациям. При этом распределение объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, производится между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.15. Капитальный ремонт проводится за счет Собственников многоквартирного дома в порядке, установленном нормами Жилищного законодательства РФ, расходы на капитальный ремонт собственник несет в порядке, установленном разделом IX ЖК РФ. Собственники вправе принять решение о дополнительном взносе на капитальный ремонт для проведения работ, не входящие в программу капитального ремонта. Решение общего собрания Собственников помещений в МКД об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками помещений в МКД за ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в объёме предоставленных ей полномочий и принятых обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ в пределах зоны ответственности, установленной по границе раздела балансовой принадлежности.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб (убытки), причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба в случаях установления её вины решением суда.

5.3. Управляющая организация не несет ответственность за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине её сотрудников. При невыполнении Собственником требований пункта 3.3.15. настоящего Договора, Собственник считается просрочившим обязательство и лишается права предъявления претензий к Управляющей организации.

5.4. В случае своевременного надлежащего уведомления Управляющей организацией Собственников помещений в МКД об истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома согласно норм и требований СНИП, необходимости производства ремонтных работ, а также при неисполнении или ненадлежащем исполнении собственниками МКД обязательств по оплате услуг по настоящему Договору,



влекущие невозможность выполнения работ по ремонту и содержанию общего имущества МКД из-за отсутствия финансирования, Управляющая организация освобождается от ответственности за:

- качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования;

- аварии на инженерных сетях и конструктивных элементах МКД;

- качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.5. Собственники помещений в МКД несут ответственность за нарушение обязательств по настоящему Договору, требований пожарной безопасности, иных норм и правил в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.6. При досрочном расторжении Договора по инициативе Собственников помещений в МКД, убытки, понесенные Управляющей организацией вследствие такого расторжения в виде капитальных вложений заёмных средств в объект недвижимости, подлежат возмещению Собственниками помещений в МКД в полном объеме.

5.7. Собственники помещений в МКД не несут ответственность за действия Управляющей организации, а Управляющая организация не несет ответственность за обязательства Собственников помещений в МКД по настоящему Договору, в том числе перед административными и контролирующими органами государственной и муниципальной власти, правоохранительными органами и прокуратурой.

5.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

6.1. Собственник даёт согласие на обработку своих персональных данных в целях реализации обязательств Управляющей организации по настоящему Договору, в частности:

- для создания и ведения базы данных о Собственниках помещений МКД применительно к Договору управления;

- ведения учётной и технической документации по многоквартирному дому;

- начисления платежей согласно разделу 4 Договора управления;

- информирования Собственника о ходе выполнения Управляющей организацией обязательств по Договору посредством применения средств телефонной и почтовой связи.

Согласие Собственника не зависит от срока действия Договора, дано на неопределённый срок и может быть отозвано Собственником путём предоставления в Управляющую организацию письменного заявления одновременно с требованием о расторжении Договора управления.

6.2. Стороны обязуются хранить в тайне коммерческую, финансовую и иную конфиденциальную информацию и данные, предоставленные каждой из сторон в связи с исполнением настоящего Договора, не раскрывать и не разглашать, в общем, и в частности, факты и иную информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

6.4. К конфиденциальной информации не относится информация, которая отнесена существующим законодательством к категории открытой и/или раскрытие которой вменено в обязанность Управляющей организации.

6.5. Согласие субъекта персональных данных не требуется, если обработка персональных данных необходима для исполнения договора, стороной которого либо выгодоприобретателем или поручителем по которому является субъект персональных данных, в том числе в случае реализации своего права на уступку прав (требований) по такому договору,

6.6. За понесенные убытки от разглашения конфиденциальной информации Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.7. Обязательства по конфиденциальности, возложенные на Управляющую организацию настоящим Договором, не будут распространяться на информацию, ставшую известной третьим лицам не по вине Управляющей организации.

6.8. Содержание данного Договора со всеми приложениями является интеллектуальной собственностью Управляющей организации и относится к категории конфиденциальной информации.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

7.1. Ни одна из Сторон не будет нести ответственность за возникший ущерб, а также полное или частичное неисполнение своих обязанностей, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), находящихся вне контроля Сторон, препятствующих выполнению настоящего Договора и возникших после заключения Договора. К форс-мажорным обстоятельствам относятся: война и боевые действия, забастовки, нормативные акты законодательной и исполнительной власти, пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия.

7.2. Сторона, для которой сделалось невозможным исполнение обязательств по Договору, обязана не позднее 5 дней с момента их наступления в письменной форме уведомить другую сторону о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращения вышеуказанных обстоятельств.

7.3. При возникновении форс-мажорных обстоятельств срок исполнения обязательств по Договору соразмерно отодвигается на время действия таких обстоятельств и их последствий. Если невозможность полного или

частичного исполнения обязательств будет существовать свыше 3 месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор полностью или частично без обязанности по возмещению возможных убытков.

7.4. В случае, когда невозможность исполнения возникла по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, Собственник возмещает Управляющей организации фактически понесенные, и документально подтвержденные им расходы при исполнении обязательств, предусмотренных пунктом 3.2.7. настоящего Договора.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. 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 в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. Обоснованные претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственниками помещений МКД в письменном виде за подписью и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Реально существующая нерешённая проблема Собственника помещения в МКД не может изменить Решение общего собрания Собственников многоквартирного дома, утвердившего план текущего ремонта.

8.3. Действие Закона Российской Федерации № 2300-1 от 7 февраля 1992 года «О защите прав потребителей» распространяется исключительно на правоотношения, возникающие между Собственником и Управляющей организацией, непосредственно при выполнении работ, оказании услуг, предусмотренных пунктом 3.2.5. настоящего Договора. Во всех остальных случаях названный Закон не применим, поскольку в соответствии со статьёй 3 Федерального закона № 294-ФЗ от 26.12.2008 года и положениями настоящего Договора, Управляющая организация добросовестно действует в интересах квалифицированного большинства Собственников помещений МКД и не вправе умалять их интересы.

8.4. Управляющая организация не вправе исполнять требования предписаний, выдаваемых органами государственного и муниципального контроля (надзора) при осуществлении мероприятий по контролю за соблюдением требований жилищного законодательства в части содержания, обслуживания и ремонта многоквартирного дома Управляющей организацией, требующие расхода денежных средств со счёта дома, если на это нет Решения общего собрания Собственников помещений в МКД по распоряжению денежными средствами, принятого 2/3 голосов Собственников.

8.5. Настоящий Договор считается заключённым со стороны Собственников помещений в МКД, если его подписали Собственники, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в данном многоквартирном доме.

8.6. Собственник муниципальной доли в порядке, установленном законом, несёт расходы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Муниципальная доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД пропорциональна размеру общей площади жилых (нежилых) помещений МКД к совокупной доле указанных помещений, находящихся в муниципальной собственности.

8.7. Собственник муниципальной доли передает Управляющей организации:

- право сбора платежей с нанимателей в рамках настоящего Договора
- право взыскания в судебном порядке, образовавшейся задолженности по платежам Нанимателей в рамках настоящего Договора.

8.8. Собственники помещений в МКД предоставляют право Управляющей организации представлять интересы Собственника помещений в МКД по предмету настоящего Договора в организациях и учреждениях всех форм собственности, в том числе: в органах государственной и муниципальной власти, судах всех уровней, правоохранительных органах, прокуратуры, административных, контролирующих, регистрационных учреждениях, коммерческих, общественных и других. Для чего предоставить право: подавать необходимых заявления, получать и предъявлять справки и документы, совершать все действия, связанные с выполнением Договора управления.

## 9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, в том числе касающиеся его расторжения, считаются действующими при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями обеих Сторон.

9.2. Все Дополнительные соглашения Сторон, Решения общих собраний Собственников, принятые по предмету настоящего Договора, Отчёты Управляющей организации и иные документы, подписанные Сторонами при исполнении настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью.

9.3. Договор может быть расторгнут:

9.2.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника помещения в МКД, в случае систематического невыполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору с обязательным уведомлением последней об этом не позднее, чем за три месяца.

Систематическим нарушением условий настоящего Договора считается невыполнение работ, организация которых поручена Собственниками помещений в МКД Управляющей организации в установленные сроки, два или более раз при условии наличия денежных средств на счёте дома.

9.2.2. В одностороннем порядке Управляющей организацией в случае:

- образования задолженности у Собственников помещения в МКД за услуги, предоставляемые по настоящему договору, превышающей шесть ежемесячных размеров оплаты по данному Договору;
- создания Собственниками условий, препятствующих исполнению Управляющей организацией своих обязательств по Договору;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.2.3. По соглашению сторон.

9.3. Собственники вправе отказаться от выполнения своих обязательств по настоящему Договору в любое время, при условии полного возмещения произведённых затрат Управляющей организацией и оплаты услуг по Договору управления за последующие три месяца.

9.4. Расторжение Договора не является основанием для Собственников помещения МКД в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат на оказанные услуги и произведённые работы в период действия настоящего Договора.

9.5. По истечению трёх месяцев с момента получения Стороной извещения о расторжении Договора, Управляющая организация не имеет права продолжать работу по Договору, а Собственники не вправе требовать продолжения работ. При получении извещения Управляющая организация готовит отчёт о проделанной работе и оказанных услугах, а также производит расчёт, причитающегося ей вознаграждения за фактически выполненные работы.

9.6. На основании представленного Управляющей организацией отчёта, Стороны определяют стоимость выполненных работ и производят окончательный расчёт в течение 30 (тридцати) банковских дней после подписания соответствующего документа, закрепляющего расторжение Договора, и определяющего окончательную стоимость работ Управляющей организации.

В случае прекращения (расторжения) Договора управления и не возмещения затрат Управляющей организации Собственниками в полном объеме, при просрочке платежа свыше установленного срока виновные лица несут ответственность в размере 1/300 ставки банковского процента, установленной на день взыскания денежных средств, за каждый день просрочки платежа.

9.7. Расторжение настоящего Договора в связи с принятием Собственниками совместного Решения об изменении способа управления многоквартирным домом, производится в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

Факт принятия Собственниками помещений совместного Решения об изменении способа управления МКД не влечёт автоматического освобождения Сторон от необходимости исполнения обязательств по настоящему Договору. Договор считается действующим до момента, определённого Дополнительным соглашением о расторжении Договора управления МКД и производства взаиморасчётов. Денежные средства, оплаченные Собственником на текущий ремонт МКД и не освоённые Управляющей организацией на момент расторжения Договора по назначению, подлежат возврату на расчетный счёт, письменно указанный непосредственно Собственником помещения за минусом суммы долга Собственника перед Управляющей организацией за услуги управления (при наличии такового).

9.8. В случае расторжения Договора, Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, обязана передать техническую документацию (базы данных) на МКД и иные, связанные с управлением таким домом документы, материальные ценности, остаток денежных средств вновь выбранной управляющей организации или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в МКД.

9.9. Договор с одним из Собственников считается расторгнутым с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в МКД при предоставлении подтверждающих документов и отсутствии задолженности по оплате услуг по настоящему договору.

## 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО ПРОЛОНГАЦИИ (ПРОДЛЕНИЯ)

10.1. Договор вступает в силу с даты подписания обеими сторонами и действует в течение 5-ти лет.

10.2. Срок окончания Договора определяется датой полного прекращения всех обязательств по настоящему Договору.

10.3. В части неисполненных обязательств Договор продолжает действовать в случае его досрочного расторжения до полного и надлежащего исполнения Сторонами этих обязательств.

10.4. Если за три месяца (90 календарных дней) до окончания срока действия настоящего Договора, ни одна из Сторон Договора не сообщила контрагенту в письменной форме о намерении прекратить его действие в связи с истечением срока, Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

10.5. При наличии в том необходимости и коммерческой целесообразности Стороны настоящего Договора вправе рассмотреть вопрос о продлении срока действия (пролонгации) Договора на определенный обоюдным решением период времени (срок) или на неопределенный срок (по выбору Сторон Договора) на иных, определенных Сторонами, условиях.

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

- Приложение № 1 на 6 л. – список Собственников помещений МКД (только для Управляющей организации)
- Приложение № 2 на 5 л. – перечень услуг (работ) по содержанию общего имущества в МКД и условия их про-

- ведения
- Приложение № 3 на \_\_\_ л. – акт технического состояния общего имущества собственников помещений МКД
  - Приложение № 4 на 2 л. – предельные сроки устранения неисправностей отдельных элементов общего имущества МКД при возникновении аварийных ситуаций
  - Приложение № 5 на 2 л. – тариф на использование конструктивных элементов здания для третьих лиц

## 12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### «Управляющая организация»

Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «Дальневосточная  
сервисно-ремонтная компания-Авиагородок»  
Адрес: 680031, Хабаровский край, г.Хабаровск,  
ул.Мирная,4, ИНН/КПП 2724172079/ 272401001  
ОГРН 1122724018119 Р/сч 40702810570000015080  
В Дальневосточном банке ОАО "Сбербанк России"  
К/сч 30101810600000000608 БИК 040813608

Ген. директор  /А.В. Герасименко/



### «Собственник»

Список собственников помещений многоквартирного  
дома, подписавших договор (Приложение № 1). Догово-  
вор утвержден на общем собрании собственников, со-  
гласно протоколу общего собрания от 23.10, 2018 г., 76,8 % голосов.