

**Договор**  
**управления многоквартирным домом, расположенным**  
**по адресу: Московская область, г.Щёлково, ул. Пионерская, дом № 29**

г.Щёлково М.О.

01 июля 2012 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, действующие на основании решения общего собрания от 25 июня 2012 г. № 2, именуемые в дальнейшем **Собственники**, с одной стороны, и

**Закрытое акционерное общество «Новые технологии по ремонту и обслуживанию жилищного фонда»**, в лице директора Кошевой Ирины Владимировны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### **1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 2 от 25 июня 2012 г.) согласованных с Управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

### **2. Предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг *Собственникам* помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Предметом настоящего Договора является выполнение *Управляющей организацией* за плату, в течение согласованного с *Собственниками* срока: услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении № \_\_2\_\_ к настоящему Договору.

2.4. *Управляющая организация* оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (приложение №\_5\_) и в соответствии с перечнем работ и услуг приведенным в приложении № \_\_3\_\_, \_\_4\_\_, \_\_7\_\_, \_\_8\_\_.

2.5. *Управляющая организация* обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждённые правительством российской Федерации.

2.6. *Управляющая организация* осуществляет надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей и обеспечивает:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

4) постоянную готовность инженерных коммуникаций и оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

2.7. *Управляющая организация* в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом выносит на общее собрание собственников помещений предложения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома и в случае принятия решения собственниками помещений обеспечивает его проведение.

2.8. *Собственники* поручают, а *Управляющая организация* принимает на себя следующие обязательства:

2.8.1. *Управляющая организация* обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом *Собственников* помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями *Собственников* помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц. *Управляющая организация* вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом *Собственников* помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах *Собственников* помещений, по их поручению, а также в собственных интересах.

2.8.2. Необходимость выполнения *Управляющей организацией* работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется *Управляющей организацией* и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора.

При необходимости проведения капитального ремонта *Управляющая организация* вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания *Собственников*. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объём работ по капитальному ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта;
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта;
- сроки начала и завершения работ по проведению капитального ремонта;
- порядок финансирования капитального ремонта;
- сроки возмещения расходов;
- гарантийный срок на выполненные работы по капитальному ремонту;
- прочие условия, связанные с проведением капитального ремонта.

2.8.3. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями.

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

2.8.5. Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчёт обязательных и иных платежей *Собственникам* и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.8.6. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принимать участие в составлении соответствующих актов.

2.8.7. Составлять акты по фактам причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома.

2.8.8. Подготавливать, для принятия решения на общем собрании *Собственников* помещений, предложения и экономические расчёты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего (капитального) ремонта, модернизации, мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности и реконструкции общего имущества на очередной год.

2.8.9. Осуществлять расчёты размеров платежей для каждого *Собственника*.

2.8.10. Подготавливать предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

2.8.11. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.8.12. Обеспечивать учет копий правоустанавливающих документов *Собственников*.

2.8.13. Осуществлять приём и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых *Управляющей организацией* обязательств) обращений и жалоб *Собственников*.

2.8.14. Осуществлять выдачу жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий.

2.8.15. Определять перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности и обеспечивать их реализацию.

2.8.16. С целью исполнения п.2.1 настоящего договора информировать *Собственников*, лиц пользующихся их помещениями, муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройстве помещений.

2.8.17. Выявлять жилые и нежилые помещения, свободные от обязательств, своевременно информировать муниципальные и налоговые органы о наличии таковых.

2.8.18. Представлять интересы *Собственников*, касающиеся их общего имущества в многоквартирном доме, в суде, органах государственной и муниципальной власти без специальных доверенностей.

2.8.19. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

2.9. Настоящий Договор является договором смешанного вида.

### **3. Права и обязанности Сторон**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с **01 июля 2012 г.**

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.3. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложениями \_\_7\_\_, \_8\_\_, к настоящему Договору.

В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством *Управляющая организация* обязана устранить все выявленные недостатки за свой счёт.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги *Собственникам* помещений, а также членам семьи Собственникам, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями *Собственников* в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, утверждёнными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объёме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: **холодное водоснабжение, водоотведение, отопление.**

3.1.5. Для этого от своего имени в интересах Собственников заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учёт.

3.1.6. Информировать собственников помещений о заключении указанных в пп. 3.1.4 и 3.1.5 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.7. Производить расчёт и сбор платежей за жилищные и (при отсутствии решения Собственников о внесении потребителями платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям) коммунальные услуги, а также за коммунальные услуги, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме, за оказываемые прочие услуги, за сдачу жилых помещений в аренду. Плату за пользование жилым помещением (наем) и арендную плату перечислять в местный бюджет.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и других пользователей помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Устранять причины аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 24 часов с момента поступления заявки по телефону.

3.1.10. Вести технический учёт на строения, инженерные сооружения. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управляющей организации, в соответствии с перечнем, внести в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить с содержанием указанных документов в рамках требований стандартов раскрытия информации.

3.1.11. Обеспечить регистрационный учёт проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и иных пользователей помещений, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учёт устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.13. Информировать Собственников и иных пользователей помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором, в течение

ние одних суток с момента обнаружения таких недостатков путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.14. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить *Собственников* и иных лиц, пользующихся помещениями о причинах нарушения путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и (или) на сайте Управляющей организации. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчёт платы за текущий месяц.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (при отсутствии решения *Собственников* о внесении потребителями платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям), произвести перерасчёт платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора и приложением 6 к договору.

3.1.16. Информировать в письменной форме в платёжном документе (или иным способом) *Собственников* и иных пользователей помещений об изменении размера платы за коммунальные услуги (при отсутствии решения *Собственников* о внесении потребителями платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям) не позже даты выставления платёжных документов по новым ценам и тарифам. Информировать в письменной форме в платёжном документе (или иным способом) *Собственников* и иных пользователей помещений об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально его доле в общем имуществе многоквартирного дома, установленной на общем собрании *Собственников* не позже даты выставления платёжных документов по новым ценам.

3.1.17. Обеспечить *Собственников* и иных пользователей помещений информацией о телефонах аварийных служб путём их указания на платёжных документах, сайте Управляющей организации и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.18. Принимать участие в приёмке индивидуальных (квартирных) приборов учёта коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.19. Согласовать с *Собственником* и иными пользователями помещений время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.20. Направлять *Собственникам* при необходимости предложения о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, для рассмотрения на общем собрании *Собственников* помещений.

3.1.21. По требованию *Собственников* производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги (если внесение платы за коммунальные услуги производится потребителями в управляющую организацию), а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим *Договором*, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.22. Предоставлять *Собственникам* отчёт о выполнении *Договора* за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия *Договора*. Отчёт размещается на сайте *Управляющей организации* и (или) предоставляется в письменном виде по требованию *Собственника*.

3.1.23. На основании заявки *Собственников* и иных пользователей направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (-ям) *Собственников*.

3.1.24. Представлять интересы *Собственников* и лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему *Договору*.

3.1.25. Предоставлять уполномоченным *Собственниками* лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.26. Не допускать использования общего имущества *Собственников* помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания *Собственников*. В случае решения общего собрания *Собственников* о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры.

3.1.27. Готовить и представлять документы для перевода муниципального жилого помещения в нежилое и муниципального нежилого помещения в жилое, признания муниципального жилого помещения непригодным для проживания в муниципальном жилищном фонде в установленном порядке. Сообщать *Собственнику* наймодателю информацию об изменениях статуса муниципальных жилых помещений, переходящих в собственность граждан. Представлять копии свидетельств о государственной регистрации права и копии договоров на передачу жилого помещения в собственность граждан.

3.1.28. Предоставлять *Собственникам* информацию в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

3.1.29. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия *Договора*, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме. Произвести сверку расчётов по платежам, внесенным Собственниками помещений многоквартирного дома и иными лицами в счёт обязательств по настоящему *Договору*; составить Акт сверки произведенных *Собственникам* и иным лицам, пользующиеся помещениями на законных основаниях начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приёма-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчёты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему *Договору*.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему *Договору*, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объёма поступивших средств Собственников и производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной *Собственником* и иными лицами пользующиеся жилыми помещениями на законных основаниях, проводить перерасчёт размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству, в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего *Договора*.

При выявлении *Управляющей организацией* факта проживания в квартире собственника или иного лица, пользующегося жилым помещением на законных основаниях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по *Договору*, *Управляющая организация* после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника или иного лица, пользующегося жилым помещением на законном основании, вправе произвести расчёт по количеству фактически проживающих.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Осуществить капитальный ремонт общего имущества в объёме и сроки, определённые решением общего собрания собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация выносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников.

3.2.5. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (приложение *\_3\_,\_8\_*), утверждённых общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу *Собственников*, выполнение предписаний государственных органов, о чем *Управляющая организация* обязана проинформировать последних о внесении изменений в план текущего ремонта. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счёт средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями осуществляется, путём размещения информации на сайте *Управляющей организации* и (или) вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.6. Использовать средства, полученные за счёт экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг до конца финансового года и при составлении сметы расходов на последующий год. Эти средства должны направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных *Управляющей организацией* в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидаций аварий.

3.2.7. Производить расчёт размера оплаты коммунальных услуг (в случае если собственники помещений не приняли решение об оплате потребителям коммунальных услуг в ресурсоснабжающие организации) с использованием утверждённых на территории городского поселения нормативов потребления в случае не допуска *Собственником* или иными лицами, пользующиеся помещениями на законных основаниях *Управляющей организации* или уполномоченных ею лиц для снятия данных о показаниях приборов учёта.

3.2.8. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение *Собственника* или иных лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях в заранее согласованные с ними сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учёта, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.2.9. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

### **3.3. Собственники обязаны:**

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

3.3.2. В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.3. Предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.

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

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств и приборов. Не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки для внутридомовых инженерных систем.

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

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

3.3.8. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах незамедлительно сообщать о них в *Управляющую организацию*, а при наличии возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара, аварий.

3.3.9. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и (при отсутствии решения Собственников о внесении платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям) коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, коммунальные услуги, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством.

3.3.10. В случае, если оплата коммунальных услуг производится в управляющую организацию и при наличии индивидуального прибора учёта в помещении ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания *Управляющей организации* не позднее 26-го числа текущего месяца. В случае несвоевременной передачи показаний - *Управляющая организация* вправе начислить плату за коммунальные услуги по нормативу потребления.

3.3.11. При не использовании помещения (-й) в многоквартирном доме сообщать *Управляющей организации* свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям собственника и лиц, пользующихся помещением на законных основаниях при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.12. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

в) не вправе самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

г) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потреблённых коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях и их оплаты, без согласования с *Управляющей организацией*;

д) не вправе самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

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

ж) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

и) не вправе несанкционированно подключать оборудование собственников или иных лиц, пользующихся помещениями к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

к) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

м) информировать *Управляющую организацию* о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

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

При проведении Собственниками и иными лицами, пользующиеся помещениями на законных основаниях работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.14. Предоставлять *Управляющей организации* в течение трёх рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг (при отсутствии решения Собственников о внесении потребителями платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям) для расчёта размера их оплаты (собственники жилых помещений);

При выявлении *Управляющей организацией* факта проживания в квартире Собственника и иных лиц, проживающих в жилых помещениях на законных основаниях, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Собственник или лица, проживающие в жилых помещениях на законных основаниях, обязаны произвести оплату по количеству проживающих.

3.3.15. Обеспечивать доступ представителей *Управляющей организации* в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с *Управляющей организацией* время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.16. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов *Управляющей организации* и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учёта, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.3.17. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг.

3.3.17. Сообщать *Управляющей организации* о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

#### **3.4. Собственники имеют право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением *Управляющей организацией* её обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг *Управляющей организацией*, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги (в случае если плата за коммунальные услуги производится в управляющую организацию) при предоставлении комму-

нальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, утверждёнными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от *Управляющей организации* возмещения убытков, причинённых вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения *Управляющей организацией* своих обязанностей по настоящему *Договору*.

3.4.6. Требовать от *Управляющей организации* ежегодного, в течении 1-го квартала текущего года, предоставления отчёта о выполнении настоящего *Договора*.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему *Договору* нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.8. Контролировать через уполномоченное собственниками лицо качество предоставляемых *Управляющей организацией* услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома и коммунальных услуг.

3.4.9. При наличии технических возможностей установить за свой счёт индивидуальные приборы учёта коммунальных ресурсов.

3.4.10. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.

3.4.11. Выбрать на общем собрании собственников помещений Совет дома и Председателя совета для представления интересов собственников помещений.

#### **4. Цена Договора и порядок расчётов**

4.1. Цена *Договора* и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому *Собственниками* помещению.

4.2. Цена договора управления определяется исходя из цен и тарифов на оплату жилья и коммунальные услуги (при отсутствии решения *Собственников* о внесении потребителями платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям), утверждаемых в установленном законодательством порядке и подлежит перерасчёту при их изменении (установление новых цен и тарифов), если иное не установлено решением собственников помещений. В случае, если *Собственники* не принимают на собрании собственников решения о пересмотре платы за содержание и ремонт жилья, то на последующий год размер такой платы корректируется с учетом коэффициента повышения размера платы, устанавливаемого органами местного самоуправления на последующий год.

4.3. Цена настоящего *Договора* на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в Приложениях 8 к настоящему *Договору*;

- стоимостью услуг (работ) по управлению многоквартирным домом, приведенные в Приложении 3 к настоящему договору;

- стоимостью коммунальных ресурсов (в случае, если на общем собрании не принято решение об оплате потребителями коммунальных услуг в ресурсоснабжающие организации), рассчитываемых от объёмов потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями настоящего *Договора*.

4.3.1 Размер платы за коммунальные услуги (в случае, если на общем собрании не принято решение об оплате потребителями коммунальных услуг в ресурсоснабжающие организации), потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учёта, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учёта рассчитывается в соответствии с объёмами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учёта - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3.2. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги (в случае, если на общем собрании не принято решение об оплате потребителями коммунальных услуг в ресурсоснабжающие организации) вносится ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3.3. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги (в случае, если на общем собрании не принято решение об оплате потребителями коммунальных услуг в ресурсоснабжающие организации) вносится в установленные настоящим *Договором* сроки на основании платёжных документов. В случае предоставления платёжных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги (в случае, если на общем собрании не принято решение об оплате потребителями коммунальных услуг в ресурсоснабжающие организации) может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платёжного документа.

4.3.4. В выставленном *Управляющей организацией* платёжном документе указываются: оплачиваемый месяц, наименование *Управляющей организации*, банковские реквизиты, на кото-



рые вносится плата, адрес, контактные телефоны, адрес сайта; почтовый адрес помещения, сведения о собственнике (нанимателе) помещений, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; в случае если собственниками не принято решение об оплате потребителями коммунальных услуг в ресурсоснабжающие организации: объём (количество) потребленных коммунальных услуг, установленные тарифы на коммунальные услуги, единицы измерения объёмов (количества), размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг; общий объём каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды; размер платы за управление жилым домом, а также за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчёта, задолженности по оплате содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платёжном документе также указываются: размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; другие сведения, дата создания платёжного документа.

4.3.5. *Собственники* и иные лица, пользующиеся помещениями на законных основаниях, вносят плату за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома *Управляющей организации* или платёжному агенту в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платёжном (информационном) документе.

4.3.6. Не использование помещений *Собственниками* и иными лицами, пользующиеся помещениями на законных основаниях не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг (в случае, если на общем собрании не принято решение об оплате потребителями коммунальных услуг в ресурсоснабжающие организации).

4.3.7. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан и в случае, если на общем собрании не принято решение об оплате потребителями коммунальных услуг в ресурсоснабжающие организации, внесение платы за холодное водоснабжение и водоотведение, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учёта по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждённом Правительством Российской Федерации.

4.3.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Правительством Российской Федерации. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении *Собственников* и иных лиц, пользующихся помещениями.

4.3.9. При изменении в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги и в случае, если на общем собрании не принято решение об оплате потребителями коммунальных услуг в ресурсоснабжающие организации, *Управляющая организация* применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.

4.3.10. *Собственники* и иные лица, пользующиеся помещениями, вносят плату *Управляющей компании* за жилищные, коммунальные и иные услуги с мая 2012 года.

4.3.11. *Собственник* и иные лица, пользующиеся помещениями вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от *Управляющей организации* или платёжного агента обеспечить предоставление ему платёжных документов.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги.

4.4.1. Плата за жильё и (в случае, если на общем собрании не принято решение об оплате потребителями коммунальных услуг в ресурсоснабжающие организации) коммунальные услуги, вносится *Управляющей организации* потребителями коммунальных услуг на ее расчётный счёт или платёжному агенту на основании платёжных документов, выставляемых *Управляющей организацией* или *платёжным агентом* в адрес соответствующих плательщиков. Оплата производится в банках и иных организациях, указанных *Управляющей организацией* или платёжным агентом в платёжных документах.

4.4.3. *Собственники* и иные лица, пользующиеся помещениями (в случае, если на общем собрании не принято решение об оплате потребителями коммунальных услуг в ресурсоснабжающие организации) производят расчёты с *Управляющей организацией* за холодное водоснабжение, водоотведение и отопление на основании нормативов потребления и тарифов, утверждённых в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации в следующих случаях:

- если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учёта;
- при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учёта в эксплуатацию;

- при нарушении пломб на индивидуальных приборах учёта в помещении;
- при нарушении сроков поверки приборов учёта, указанных в паспортах производителя.

4.4.4. При отсутствии приборов учёта расчёт потребления электрической энергии производится следующим образом:

общее потребление электроэнергии домом минус электроэнергия, потребленная квартирами, имеющими приборы учёта, делённая на количество проживающих в доме и пользующихся электроэнергией без приборов учёта и умноженное на количество проживающих в квартире. Сверхнормативное потребление ресурсов оплачивается пропорционально количеству проживающих.

4.4.5. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учёта, не превышающий 30 календарных дней, объёмы (количество) потребления холодной воды, отведенных бытовых стоков и тепловой энергии для расчёта размера платы за коммунальные услуги исчисляются в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, утверждённых Правительством Российской Федерации.

4.4.6. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчёт размера платы (в случае если собственники ведут расчёты за коммунальные услуги с Управляющей организацией) за потребленные без надлежащего учёта коммунальные услуги в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, утверждённых Правительством Российской Федерации.

4.4.7. Индивидуальные (поквартирные) приборы учёта могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями, выданными Управляющей организацией и приняты ею в эксплуатацию.

4.4.8. Срок внесения ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги (если на общем собрании собственников не принято решение о расчёте потребителей за коммунальные услуги с ресурсоснабжающими организациями) по настоящему договору вносится до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим, на основании платёжных документов представляемых *Управляющей организацией* или платёжным агентом до 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Размер пени за несвоевременную оплату услуг указывается в отдельном документе направляемом плательщику вместе с платёжными документами.

4.4.9. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии нанимателей и *Собственников* жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.4.10. В случае отсутствия собственника и иных лиц, проживающих в помещениях на законных основаниях более 5-ти полных календарных дней в принадлежащем ему помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учёта и/или оборудованном индивидуальными приборами, не отвечающими требованиям установленные настоящим договором, на основании письменного заявления о временном отсутствии в помещении и проведении перерасчёта оплаты коммунальных услуг, подтвержденного документами о фактическом месте нахождения собственника или иного лица, пользующегося помещением на законных основаниях в этот период, оплату за холодное водоснабжение и водоотведение не взимать с момента составления техническим специалистом *Управляющей организации* акта о закрытии и опечатывании вентилей холодного водоснабжения в помещении.

4.4.11. Возобновлять расчёты за холодное водоснабжение и водоотведение по возвращению потребителя в помещение с момента составления техническим специалистом *Управляющей организации* акта о приведении вентилей холодного водоснабжения в рабочее состояние.

4.4.12. При невыполнении *Собственниками* и иными лицами пользующиеся помещениями требований, указанных в п. 4.4.11 настоящего договора, в случае самовольного повреждения или снятия пломб, а также в случае их нарушения, перерасчёт не производится.

4.4.13. При снижении качества предоставляемых коммунальных услуг для населения, производится перерасчёт оплаты коммунальных услуг в порядке и в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

4.5. Очередность погашения требований по денежным обязательствам собственников и иных лиц, пользующиеся помещениями перед *Управляющей организацией* определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Услуги *Управляющей организации*, не предусмотренные настоящим *Договором*, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению *Сторон* по свободным (договорным) ценам.

## 5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего *Договора Стороны* несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим *Договором*.

5.1.2. *Управляющая организация* несёт ответственность по настоящему *Договору* в объёме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления *Договора* в силу.

5.1.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги (в случае, если собственниками помещений на общем собрании не принято решение об оплате за коммунальные услуги в ресурсоснабжающие организации), собственники и иные лица, пользующиеся помещениями на законных основаниях, обязаны уплатить *Управляющей организации* пени в размере и в порядке, установленными ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим *Договором*.

5.1.4. При выявлении *Управляющей организацией* факта проживания в жилом помещении собственника или нанимателя лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги (в случае, если *Собственниками* помещений на общем собрании не принято решение об оплате потребителями за коммунальные услуги в ресурсоснабжающие организации) *Управляющая организация* вправе обратиться в суд с иском о взыскании с собственника или нанимателя материального ущерба с момента обнаружения данного факта.

### 5.2. Условия освобождения от ответственности

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

5.2.2. *Собственники* не отвечают по обязательствам *Управляющей организации*, которые возникли не по их поручению.

5.2.3. *Управляющая организация* не несёт ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
- противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных законом и настоящим *Договором*.
- аварий, произошедших не по вине *Управляющей организации* и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (стояковые, а также лежаковые засоры канализации в техническом подполье, вандализм, поджог, кража и пр.).
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его надлежащее содержание и ремонт.

*Стороны* не несут ответственности по своим обязательствам, если:

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

б) 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.

5.2.4. 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.

## 6. Осуществление контроля за выполнением *Управляющей организацией* ее обязательств по *Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора*

6.1. Контроль осуществляется путём:

- подписания уполномоченным лицом актов выполненных работ и оказанных услуг *Управляющей организации*.
- предоставления отчёта *Управляющей организации*;
- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;

- участия в приёмке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
  - инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования *Управляющей организации* на обращения *Собственников* и иных лиц, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) *Управляющей организации*;
  - обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.
- 6.2. Если в указанный срок *Управляющая организация* не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.
- 6.3. В случаях нарушения условий *Договора* по требованию любой из сторон *Договора* составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:
- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственникам, нанимателям и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий *Договора*;
  - неправомерные действия собственника и иных лиц пользующихся помещением на законных основаниях.
- 6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей *Управляющей организации* (обязательно), собственника (нанимателя) (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей), представителей совета дома, председателя совета и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трёх часов в ночное время с момента сообщения о нарушении представитель *Управляющей организации* не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.
- 6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (нанимателя)); описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).
- 6.6. Акт составляется в присутствии *Собственника* (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, совета дома, Председателя совета, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается собственнику (члену семьи собственника нанимателя, члена семьи нанимателя) под расписку.
- 6.7. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для *Управляющей организации* обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания *Собственников*.
- 6.8. *Управляющая организация* представляет *Собственникам* отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год в течение первого квартала текущего года.

## **7. Порядок изменения и расторжения Договора**

7.1. Изменение и расторжение настоящего *Договора* осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий *Договор* может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе собственников в случае:

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

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем *Управляющая организация* должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего *Договора* путём предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- если *Управляющая организация* не выполняет условий настоящего *Договора*. Решение принимается на общем собрании *Собственников* помещений;

б) по инициативе *Управляющей организации*, о чем *Собственник* помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего *Договора*, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые *Управляющая организация* не отвечает.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти собственника, со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации *Управляющей организации*.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия *Договора* и уведомления одной из *Сторон* другой *Стороной* о нежелании его продлевать.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. При отсутствии заявления одной из *Сторон* о прекращении *Договора* по окончании срока его действия *Договор* считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или иных по соглашению сторон.

7.3. Настоящий *Договор* в одностороннем порядке по инициативе любой из *Сторон* считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в п/п а) п. 7.1.1 настоящего *Договора*.

7.4. В случае расторжения *Договора* в одностороннем порядке по инициативе *Управляющей организации* по основаниям, указанным в настоящем *Договоре*, *Управляющая организация* одновременно с уведомлением *Собственников* должна уведомить орган местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

7.5. *Договор* считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между *Управляющей организацией* и *Собственниками*.

7.6. Расторжение *Договора* не является для *Собственников* основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных *Управляющей организацией* затрат (услуг и работ) во время действия настоящего *Договора*.

7.7. В случае переплаты *Собственниками* и нанимателями средств за услуги по настоящему *Договору* на момент его расторжения *Управляющая организация* обязана уведомить этих лиц о сумме переплаты. Получить от *Собственника* или нанимателя распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счёт.

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

## **8. Особые условия**

8.1. Все споры, возникшие из *Договора* или в связи с ним, разрешаются *Сторонами* путём переговоров. В случае если *Стороны* не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из *Сторон*.

8.2. В случае расторжения (окончания срока действия) договора с *Управляющей организацией*, когда начатый ею капитальный ремонт, либо мероприятия по энергосбережению не закончены и (или) работы не профинансированы *Собственниками* в полном объеме (рассрочка, и т.п.) - *Управляющая организация* завершает выполнение работ по капитальному ремонту или выполняет мероприятия по энергосбережению в полном объеме, а *Собственники* оплачивают выполненные работы в соответствии с действующим законодательством.

## **9. Форс-мажор**

9.1. Любая *Сторона*, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим *Договором* несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью *Сторон* договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов *Стороны Договора*; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у *Стороны* договора необходимых денежных средств; банкротство *Стороны Договора*.

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

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

## **10. Срок действия Договора**

10.1. Настоящий *Договор* считается заключённым с момента его акцептования (утверждения) *Собственниками* на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, вступает в силу с **01 июля 2012 г.** и действует 1 год до **30 июня 2013 г.**

10.2. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 27 страницах и содержит 8 Приложений.

### 1. Адреса и реквизиты сторон

#### Управляющая организация

**ЗАО «Новые технологии по ремонту и обслуживанию жилищного фонда»**  
адрес: г.Щелково, ул. Комсомольская, 3 «а»  
р/с 40702810640480102105 в Сбербанке России  
г. Москва, к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225  
ИНН 5050054410 КПП 505001001

#### Собственники

Сведения о Собственниках и их подписи представлены в приложениях № 1«а», №1«б» к настоящему договору

**Решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании.**

**Протокол №2 от 25 июня 2012г.**

Директор



/И.В. Кошечая/