

**ДОГОВОР  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № \_\_\_\_\_**

р.п. Серебряные Пруды

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «УК Серебряные Пруды»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Никитина Александра Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

являющ \_\_\_\_\_ собственником(ами) \_\_\_\_\_

(нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) № \_\_\_\_\_)

общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., многоквартирного дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_

(далее – Многоквартирный дом с другой стороны, именуемые далее Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. При исполнении Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативно правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации:

1.2. Настоящий договор заключен по инициативе Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Плата за помещение предусматривает оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, организации и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, придомовой территории, включенной в состав общего имущества.

1.4. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения и начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.5. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц рождения, адрес, семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

**2. Предмет Договора**

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства, за плату оказывать все необходимые юридические и фактические действия, направленные на обеспечения сохранности, управления, выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.



2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома и приведен в Приложении № 1.

2.3. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении № 2, оказывается Управляющей организацией исходя из минимального услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290.

2.4. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику, приведен в приложении № 3.

2.5. Перечень услуг и работ по Договору соответствует правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 и может быть изменен в соответствии с изменениями действующих законодательных и иных нормативно правовых актов или по решению собственников жилых помещений).

### 3. Обязанности Сторон

#### 3.1. Обязанности Собственника:

3.1.1. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме, в соответствии с их назначением, в том числе:

а) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

б) не осуществляет монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение;

в) не осуществлять переоборудование, перенос инженерных сетей находящихся внутри жилого помещения, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением места их расположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

г) не производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения без получения соответствующего разрешения в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из системы отопления на бытовые нужды);

е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений, санитарно технических сетей и оборудования, находящихся как внутри жилого помещения, так и в местах общего пользования;

ж) не возводить в жилых и нежилых помещениях любые заграждения (в том числе убирать в короба закрывать гипсокартонном или другим материалом) препятствующие полному визуальному осмотру инженерного оборудования централизованного отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации, относящихся к к общему имуществу, жилого многоквартирного дома.

з) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также самостоятельно устанавливать предохранительные устройства и конструкции (в т.ч. Любые виды дверей и заграждений на лестничных площадках и в коридорах общего пользования) Загромождать и загрязнять своим имуществом строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.1.2. Соблюдать и возлагать на Нанимателей заключивших с Собственником Договора найма жилых помещений обязанность соблюдать Правила пользования жилым помещением, общим имуществом и коммунальными услугами в части, не противоречащей действующему законодательству.

3.1.3. Выполнять и возлагать на Нанимателей, заключивших с Собственником Договора найма жилых помещений, соблюдения правил пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами.

3.1.4. Содержать и поддерживать жилые помещения и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет, текущий ремонт санитарно-технического оборудования находящегося на электро-водо-тепло - сетях внутри жилого помещения. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не хранить в помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества.

3.1.5. Своевременно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем, оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.6. Самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета водопотребления и до 24 числа каждого месяца подавать показания приборов учета в Жилищный участок Управляющей организации. В случае неподачи показаний приборов учета в вышеуказанный



период времени, расчет за коммунальные услуги производится исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. После подачи Собственником показаний индивидуальных приборов учета, в случае выявления переплаты, производится перерасчет.

3.1.7. Обеспечивать доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

3.1.8. В случае отказа в допуске в помещение представителей Управляющей организации, вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие аварий, относится на собственника.

3.1.9. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправностей сетей, оборудования, приборов учета, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.1.10. Уведомлять Управляющую организацию в 3-дневный срок:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, о сдаче жилого помещения в наем иным лицам;

- об изменении паспортных данных проживающих в помещении граждан.

3.1.11. Установка индивидуальных приборов учета и их эксплуатация осуществляется Управляющей компанией на основании заявления собственника и за его счет в течении 30 дней с момента оплаты работ собственником по выставленному Управляющей организацией счету

3.1.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.1.13. Жильцы вышеуказанного дома, заключившие с Собственником Договора найма жилых помещений, пользуются всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если соглашением между Собственником и нанимателями жилых помещений установлено иное, то Наниматель, несет обязанности и ответственность, имеет права в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.14. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

3.1.15. При проведении работ по установке кондиционеров, телевизионных антенн и других наружных технических устройств, установленных на фасадах многоквартирных жилых домов, устанавливать с обеспечением защиты таких наружных технических устройств от возможных механических повреждений при выполнении работ по содержанию и ремонту, в том числе при выполнении работ по очистке от снега и наледи.

3.1.16. Нести, иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

### **3.2. Обязанности Управляющей организации:**

3.2.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора, действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами, регламентирующими оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.2. Организовывать и обеспечивать оказание услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Перечнем, указанных в Приложении к настоящему договору:

а) проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними договора от имени и за счет Собственника;

б) контролировать и требовать выполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств с составлением соответствующих актов;

д) подготавливать и представлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение, по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения;

е) осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

ж) обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома;

з) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовать сроки проведения указанных работ;

и) проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.2.3. Обеспечивать предоставление Собственнику и совместно проживающим с ним лицам бесперебойное и качественное оказание коммунальных услуг:



а) заключать от имени Собственника договоры с организациями – поставщиками коммунальных услуг;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств поставщиками;

в) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиком коммунальных услуг договорных обязательств с составлением соответствующих актов.

3.2.4. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.

3.2.5. Обеспечивать сохранность и надлежащее использование объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

3.2.6. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, документы регистрационного учета, материалы по проведенным общим собраниям собственников, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.2.7. Вести финансово-лицевой счет Собственника и «Нанимателей», производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги, в порядке и сроки, установленные настоящим договором, представляя к оплате Собственнику счет-квитанцию в срок не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим, самостоятельно контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.2.8. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственника и «Нанимателя» денежные средства в уплату платежей за предоставленные им услуги и выполненные работы.

3.2.9. Информировать Собственника путем публикации в местной газете об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.2.10. Выдавать Собственнику необходимые справки и выписки, осуществлять взаимодействие с паспортно-визовой службой.

3.2.11. Рассматривать обращения Собственника и иных Нанимателей и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.2.12. Один раз в год предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего договора.

3.2.13. Выполнять предусмотренные настоящим договором обязанности надлежащим образом и своевременно, руководствуясь указаниями Собственника. Указания Собственника должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными.

3.2.14. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

#### 4. Права Сторон

##### 4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей.

4.1.2. Требовать в установленном порядке от управляющей организации перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, в порядке, установленном законодательством.

4.1.3. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества, и организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю данного помещения в случае сдачи его в наем.

4.1.5. Знакомиться с договорами, заключенными в целях реализации настоящего договора Управляющей организацией

4.1.6. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему договору путем создания ревизионной группы из числа собственников.

4.1.7. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

4.1.8. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

##### 4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

4.2.2. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.



4.2.3. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме сдавать в аренду нежилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды. Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

4.2.4. Ежегодно готовить предложения общему собранию Собственников помещений, о размере платы на следующий год, за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на общее собрание собственников помещений.

4.2.5. Требовать от Собственника и Нанимателя своевременного внесения платы за оказанные услуги.

4.2.6. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, для исполнения обязательств по содержанию жилищного фонда находящегося в управлении Управляющей организации

4.2.7. Самостоятельно определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследования МКД и правомочных решений и заявок Собственников в течение срока действия настоящего Договора.

4.2.8. Принимать меры по взысканию, с Собственника, Нанимателя – при наличии договора найма, задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

4.2.9. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.10. В случае непредставления Собственником или Нанимателем в установленные настоящим договором сроки данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.11. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником или Нанимателем, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.12. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.13. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в случае возникновения задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг более 3-х месяцев.

4.2.14. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказания услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

4.2.15. В случае образования просроченной задолженности по оплате Собственником коммунальных услуг, Управляющая компания вправе предоставлять имеющуюся у нее информацию третьим лицам.

4.2.16. При возникновении аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общему имуществу Многоквартирного дома, другим жилым и нежилым помещениям, при отсутствии сведений о месте нахождения Собственника (Нанимателя) в момент аварии, в случае необходимости проникновения представителей Управляющей организации в помещение, соблюдаются следующие требования:

- составляется комиссионный АКТ о вскрытии квартиры и визуальной описи находящегося в ней имущества;

- по завершении необходимых мероприятий, по ликвидации последствий аварии, представители Управляющей организации незамедлительно опечатывают квартиру.

4.2.17. Доходы полученные от Собственников и нанимателей за коммунальные услуги, превышающие расходы (сумма корректировки платы за коммунальные услуги, минимизация затрат, ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), Управляющая организация вправе направлять на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, а также на ликвидацию аварий.

25% средств, полученных в результате экономии, используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

4.2.18. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников, для выполнения услуг и работ по содержанию текущего ремонту общего имущества. Использование помещений может осуществляться непосредственно Управляющей организацией либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

4.2.19. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации

## 5. Ответственность Сторон



5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим договором.

**5.2. Собственник несет ответственность:**

5.2.1. За ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий в период действия настоящего договора, установленный судебными решениями по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

5.2.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему договору, путем уплаты Управляющей организации пени в соответствии с требованием действующего законодательства Российской Федерации на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм.

5.2.3. За убытки, причиненные Управляющей организации, в случае проживания в жилых помещениях лиц, в нарушение п.3.1.10 настоящего Договора, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

**5.3. Управляющая организация несет ответственность:**

5.3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, в том числе по возмещению убытков в порядке, установленном законодательством, за исключением случаев, если Управляющая организация докажет, что надлежащее исполнение своих обязательств оказалось невозможным вследствие вины Собственника или действий непреодолимой силы.

5.3.2. За ненадлежащую организацию и несоответствие предоставляемых услуг требованиям нормативных правовых актов.

**5.4. Основания освобождения Сторон от ответственности:**

5.4.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение.

5.4.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение настоящего договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

5.4.3. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) третьих лиц, собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использования собственниками общего имущества не по назначению, с нарушением условий настоящего договора и действующего законодательства;
- неисполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, и пр.)

Убытки и ущерб причиненный в результате действий указанных в п.5.4.3. настоящего Договора восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

5.4.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 6. Порядок расчетов

6.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорциональной занимаемому Собственником помещению и определяется как сумма платы за помещение и коммунальные услуги, исходя из перечня работ по содержанию, обслуживанию, эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, учитывая техническое состояние общего имущества жилого дома, и используется для определения размера платы за жилое нежилое помещение.

Установленный размер ставки технического обслуживания Многоквартирного дома ежегодно индексируется в соответствии с фактическими расходами Управляющей организацией.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется как произведение соответствующей цены (тарифа) на общую площадь жилого помещения.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг утверждаемых органами местного самоуправления в соответствии с Постановлением правительства российской Федерации от 23 мая 2006 года № 306 «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».

6.4. Стоимость услуг по настоящему договору (размер ежемесячной платы за жилое помещение и коммунальные услуги) определяется на основании утвержденных в установленном порядке цен (тарифов) и нормативов потребления услуг устанавливается органом местного самоуправления. Стоимость услуг по



настоящему договору изменяется с момента вступления в силу новых цен (тарифов) и (или) нормативов потребления, утверждаемых в соответствии с действующим законодательством.

6.5. Расчеты за техническое обслуживание и ремонт общедомовых и индивидуальных приборов учета производятся по тарифам, утверждаемым Управляющей организацией.

6.6. Размер платы за содержание, ремонт жилого помещения, управление жилым фондом определяется общим собранием Собственников жилого дома по предложению Управляющей организации. При отсутствии соответствующего решения собственников по определению размера платы, такой размер платы устанавливается органом местного самоуправления. В случае если тарифы, настоящего Договора, не установлены решением полномочного органа власти, тарифы устанавливаются Управляющей организацией самостоятельно, исходя из фактических расходов.

6.7. Информировать Собственника, об проведении общих собраний и принятии решений не позднее, чем за 10 дней до даты голосования, об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере, в виде: размещения публикации в местной газете, на досках объявлений в подъездах, в квитанциях на оплату, на официальном сайте Управляющей организации,

6.8. Собственник или Наниматель вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей организации в сроки, установленные п. 3.1.5. Договора.

6.9. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.10. Не использование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

6.11. 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 размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

6.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти и местного самоуправления.

6.13. При наличии просроченной задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, денежные средства, перечисленные Собственником, на расчетный счет Управляющей организации, независимо от назначения платежа и периода оплаты, указанного в едином платежном документе, зачитываются в погашение задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги предыдущих периодов, а в оставшейся части в счет текущей оплаты, согласно условиям настоящего договора.

6.14. При вынесении судом судебного постановления о взыскании просроченной задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, денежные средства перечисленные Собственником на расчетный счет Управляющей организации зачитываются в погашение текущей задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, указанные в едином платежном документе, а в оставшейся части в счет оплаты предыдущих периодов не указанных в судебном постановлении, при наличии остатка денежных средств после произведения указанных зачислений на период указанный в судебном постановлении, согласно условиям настоящего договора.

6.15. По согласованию с Управляющей организацией Собственник может погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству придомовой территории, а также другими работами.

6.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон, оформленному в письменном виде.

## **7. Контроль за деятельностью Управляющей организации**

7.1 Ежегодно об исполнении обязательств по настоящему договору Управляющая организация отчитывается на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома уведомляются о проведении Общего собрания, путем размещения информации на информационной доске дома.

## **8. Разрешение споров**

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем договоре, будут разрешаться путем переговоров.



8.2. При не урегулировании спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

#### 9. Срок действия и порядок изменения и расторжения договора

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами. В соответствии с частью 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ «Стороны» договорились, что условия договора распространяются на отношения, возникшие с 01 января 2016 года.

9.2. Настоящий договор заключен сроком до 01 января 2021 года.

9.3. Настоящий договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством.

9.4. Любые изменения в дополнениях к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

9.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия он считается продленным на тот же срок на условиях, которые были предусмотрены настоящим договором.

#### 10. Заключительные положения

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

10.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

10.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются Приложения подписанные сторонами.

#### 11. Юридический адрес Управляющей организации и подписи Сторон:

142970, М.О., р.п. Серебряные Пруды, ул. Ильи Садофьева, д. 15

Генеральный Директор

ООО «Управляющая компания Серебряные Пруды»

Никитин А.А.



Собственник \_\_\_\_\_



Приложение № 1 к договору управления  
многоквартирным домом № \_\_\_\_\_  
по ул. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### Состав общего имущества в многоквартирном доме

В состав общего имущества включаются:

1. помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе многоквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения оборудование;

2. крыша;

3. ограждающие несущие конструкции, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

5. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры):

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводках внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии при их наличии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии. Этажных щитков и шкафов осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) до индивидуальных, общеквартирных (квартирных) приборов учета электрической энергии;

6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

Примечание:

Состав общего имущества в многоквартирном доме -- может отличаться от указанного в перечне, в зависимости от степени благоустройства дома

Генеральный Директор

ООО «Управляющая компания Серебряные Груды»



А.А. Никитин

Собственник \_\_\_\_\_



Приложение № 2 к договору управления  
многоквартирным домом № \_\_\_\_\_  
по ул. \_\_\_\_\_

**Перечень  
услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества  
в многоквартирном доме**

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества включает в себя:

1. Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан;

2. Освещение помещений общего пользования;

3. Обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

4. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

6. Подготовку к сезонной эксплуатации, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, указанного в пунктах 1-5 Приложения № 1 к договору управления многоквартирным домом.

Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций) и включают в себя:

- по конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт приямков, ликвидация просадок в отмостке, устройство дренажа, ремонт участков цоколя и фасада, заделка межпанельных стыков швов), ремонт кровли отдельными частями, теплозащита чердака, ремонт внутреннего водостока, примыканий ковра кровли к приемным воронкам, смена внешнего водостока, изготовление и установка подъездных дверей, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, другие работы в местах общего пользования;

- по внутридомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках, устранение на них прорывов, смена элеваторов, задвижек, вентилях, кранов. Установка или смена радиаторов в местах общего пользования, смена стоковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно-технических приборов в местах общего пользования, замена элементов во входных распределительных устройствах этажных щитов, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения, замена электроустановочных изделий, элементов заземления, реле, стояковых проводов;

Капитальный ремонт общего имущества производится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения содержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик прочности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования) и включает в себя:

- ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению, замене или модернизации элементов здания, перепланировка помещений, относящихся к общему имуществу дома, ремонт кровли и стен;

- замена систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, относящихся к общему имуществу дома;

- работы по утеплению здания и улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство наружных тамбуров

Примечание:

В состав услуг и работ не входит:

- содержание, ремонт и замена дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого и нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

- утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

- уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения, находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками помещений в многоквартирном доме и собственниками соответствующих земельных участков.

- работы которые не заложены в тариф, однако их проведение требуется для надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляются после их оплаты.

Генеральный Директор

ООО «Управляющая компания Серебряные Пруды»

А.А. Никитин

Собственник \_\_\_\_\_





Приложение № 3 к договору управления  
многоквартирным домом № \_\_\_\_\_  
по ул. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
коммунальных услуг, предоставленных собственникам  
многоквартирного дома

1. Отопление;
2. Холодное водоснабжение;
3. Горячее водоснабжение;
4. Водоотведение;
5. \_\_\_\_\_;

Генеральный Директор  
ООО «Управляющая компания Серебряные Пруды»



\_\_\_\_\_ А.А. Никитин

Собственник \_\_\_\_\_