

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Рыбинск

« 01 » сентября 2016г.

МУП «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» МУНИЦИПАЛЬНАЯ», далее именуемое «Управляющая организация», в лице Рыбиной Ирины Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме и (или) лица, принявшие помещения, в многоквартирном доме по адресу: г. Рыбинск, Димитрова д. 4, далее именуемые «Собственники помещений», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее именуемый «Договор») о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

### 2. Предмет Договора

2.1. Предмет договора – выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, проживающим по адресу: г. Рыбинск, улица Димитрова д. 4 (далее – дом). Предмет договора определяет только текущий ремонт мест общего пользования дома. Вопросы капитального ремонта дома регулируются нормами Жилищного кодекса РФ и отдельным договором. Под текущим ремонтом понимаются организационно-технические мероприятия, выполняемые в плановом порядке с целью устранения и (или) восстановления исправности или работоспособности дома (элементов дома), частичного восстановления ресурсов с заменой или восстановлением составных частей. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в пределах границ эксплуатационной ответственности указан в Приложениях № 1 к договору. В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения в доме, не являющиеся частями квартир (комнат) и предназначенные для обслуживания более одного жилого помещения. Перечень определения состава общего имущества, границ эксплуатационной ответственности для Управляющей организации определяется в соответствии с нормами постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

2.2. Управляющая организация по поручению и за счет собственников помещений обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, соответствующую правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416) и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений (а также членам их семьи, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, указанную в частях 1 - 1.2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в том числе:

2.2.1. Осуществлять выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственников, либо от своего имени и за счет Собственников.

2.2.2. Представлять интересы собственников помещений во всех государственных органах и местных органах власти, в суде общей юрисдикции, арбитражном суде, контрольных и надзорных органах и прочих организациях по вопросам, входящим в предмет договора.

2.2.3. В пределах финансирования, осуществляемого собственниками помещений, осуществлять выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту.

2.2.4. Контроль за исполнением привлеченных организаций по договорным обязательствам, в том

числе объема, сроков, качества предоставления собственникам помещений жилищно-коммунальных услуг.

2.2.5. Осуществлять начисление, сбор и перерасчет платежей Собственникам (нанимателям жилых помещений) за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, включая оплату за установку и содержание общедомовых приборов учета, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.2.6. Осуществлять начисление к выплате субсидий и льгот по оплате услуг за содержание, текущий ремонт, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством, с правом передачи полномочий по расчету третьим лицам. Начисление субсидий и льгот производится с момента предоставления документа, подтверждающего право на льготу или субсидию.

2.2.7. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников Управляющей организацией с обязательным составлением актов Управляющей организацией, которые являются единственным способом фиксации количества и объема повреждений. Указанные акты составляются в течение 10 дней со дня получения сообщения о факте причинения вреда.

2.2.8. Подготовка предложений собственникам помещений по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту, составление смет для их проведения, а так же подготовка предложений и смет на проведение капитального ремонта дома, расчет платы за ремонт для каждого собственника помещения пропорционально размеру занимаемой площади.

2.2.9. Проверка технического состояния общего имущества дома.

2.2.10. Взыскание в судебном порядке с собственников помещений задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.11. Выполнение иных действий, предусмотренных действующим законодательством РФ, определенных в соответствии с правомерными решениями собственников помещений в домах.

### **3. Права и обязанности сторон**

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

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в доме в соответствии с минимальным уровнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

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

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, а также членам их семьи, арендаторам, иным законным пользователям помещениями в домах в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) электроснабжение;
- г) газоснабжение.

3.1.4. Для этого от своего имени и за счет собственников помещений заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение.

3.1.5. Принимать от собственников помещений плату за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме. По решению собрания собственников производить оплату за поставленные коммунальные ресурсы непосредственно ресурсоснабжающим организациям. Обязанности по приёму платежей возложить на МУП «ИРЦ».

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников помещений либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков, реагировать на устные обращения, в том числе и поступившие по телефонным звонкам.

3.1.8. Предоставлять информацию по запросу, поступившему в электронной форме по адресу электронной почты потребителя в течение 30 календарных дней со дня поступления запроса. Ответ на запрос в электронном виде должен содержать текст запроса потребителя, запрашиваемую информацию, фамилию, имя, отчество и должность сотрудника управляющей организации или индивидуального предпринимателя, члена правления или председателя правления товарищества или кооператива, направляющих информацию потребителю.

3.1.9. Предоставлять информацию по письменному запросу в течение 30 календарных дней со дня его поступления посредством направления почтового отправления в адрес потребителя, либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения управляющей организации, органов управления товарищества или кооператива, либо направления информации по адресу электронной почты потребителя в случае указания такого адреса в запросе.

3.1.10. Информировать собственников помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах домов, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.11. Обеспечить доставку собственникам помещений платежных документов не позднее 30 числа оплачиваемого месяца. По требованию собственников помещений обеспечить выставление платежных (информационных) документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.12. Обеспечить собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах дома.

3.1.13. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения собственника помещения согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.14. Направлять собственникам помещений в доме при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в доме.

3.1.15. По требованию собственников помещений производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме, 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).

3.1.16. Предоставлять собственникам помещений ежегодный отчет о расходах и доходах по выполнению договора управления домом, руководствуясь Приложением 3.

3.1.17. На основании заявки собственника помещения направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба его помещению (имуществу) или общему имуществу дома.

3.1.18. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника помещения (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.19. Предоставлять собственнику помещений по его запросам в течение 10 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

3.1.20. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий.

3.1.21. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников, принятыми в пределах его компетенции.

3.1.22. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая.

3.1.23. Передать имеющуюся техническую документацию (базы данных) 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.

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

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Принимать любые законные меры по взысканию задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе, направлять предупреждения, уведомления, размещать информацию на досках объявлений.

3.2.3. Обращаться в органы судебной системы РФ с исковыми заявлениями о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, а так же заключать договоры об уступке требования уплаты задолженности.

3.2.4. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

3.2.5. Информировать правоохранительные и надзорные органы о нарушениях норм действующего законодательства о порядке пользования помещениями, содержания общего имущества, соблюдении общественного порядка, допускаемых Собственниками помещений в доме.

3.2.6. Требовать внесения платы с Собственников (нанимателей, арендаторов) за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.7. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственниками время в занимаемое ими жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей организации (в т. ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.8. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, причиненных Управляющей организации по вине Собственников и (или) членов его семьи, а также других, проживающих совместно с ними граждан.

3.2.9. В заранее согласованное с Собственниками время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственниками показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.10. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, предоставление коммунальных услуг.

3.2.11. Осуществлять иные права по управлению и содержанию составом общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и договором.

3.2.12. В случае необходимости выполнения работ для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью, безопасности граждан, для выполнения предписаний государственных органов надзора и недостаточности денежных средств собственников инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками. Стоимость работ определяется исходя из ТЕРр (территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы) пропорционально площади помещения. Управляющая организация выставляет в счете-квитанции отдельной строкой стоимость таких работ, выполненных Управляющей организацией. Собственники о выполнении указанных работ уведомляются путем размещения объявлений.

3.2.13. Производить обработку персональных данных Собственников и лиц совместно с ними проживающих с любой целью, предусмотренной ФЗ «О персональных данных». Подписание настоящего договора является официальным согласием Собственника на передачу его персональных данных для обработки третьим лицам, в случае привлечения Управляющей организацией третьих лиц для исполнения обязанностей, установленных пунктами 3.1.3., 3.1.4., 3.1.5 настоящего договора.

3.2.14. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения обязательств по настоящему договору, в том числе заключать договоры на установку общедомовых приборов учета и (или) энергосервисные договоры, а так же поручать выполнение своих обязательств по настоящему договору подрядным организациям.

3.2.15. В случае не предоставления Собственниками данных о показаниях индивидуальных приборов учета 2 (два) и более месяцев подряд производить расчет размера оплаты услуг исходя из нормативов, установленных в установленном порядке, с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления Собственниками сведений о показаниях приборов учета.

3.2.16. Информировать Собственников о предоставлении платных услуг, не входящих в предмет настоящего договора, путем размещения информации на счете-квитанции. Оказывать дополнительные платные услуги Собственникам помещений по их заявкам и за дополнительную плату.

3.2.17. Распоряжаться общим имуществом, путем сдачи в аренду, размещения оборудования, предоставление в пользование с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт, а так же на иные цели установленные Собственниками, в том числе на возмещение убытков по актам вандализма, вреда по деликтным отношениям.

3.2.18. Приостанавливать выполнение работ и оказание услуг в случае не выполнения Собственниками своих обязательств по оплате коммунальных услуг, работ и услуг по содержанию и текущему ремонту состава общего имущества многоквартирного дома.

3.2.19. Информировать Собственников многоквартирного дома о необходимости проведения текущего и капитального ремонта общего имущества данного дома.

3.2.20. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, техническое обслуживание домофона, кодового замка двери подъезда и т.д.).

### 3.3. Собственники помещений обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью оплачивать услуги, предоставляемые Управляющей организацией по настоящему Договору, с учетом всех пользователей услугами в помещении, а также своевременно вносить иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений в МКД;

3.3.2. Предоставить по запросу Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на жилое помещение (квартиру, часть квартиры, комнату), информацию о проживающих гражданах, информацию о техническом состоянии, оценке и принадлежности недвижимого имущества;

3.3.3. Сообщать Управляющей организации об изменении места фактического проживания, о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с собственником и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчета платежей за услуги по договору. Предоставлять Управляющей организации сведения о смене собственника помещения;

3.3.4. При неиспользовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его длительном отсутствии (более 24 часов);

3.3.5. Соблюдать следующие требования:

– соблюдать чистоту в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, бытовые и пищевые отходы в специально отведенные для этого места;

– не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, чердаки запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;

– содержать в надлежащем санитарном состоянии жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии;

– не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

– не производить перенос инженерных сетей;

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

– не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, без согласования с Управляющей организацией;

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

– не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;

– информировать Управляющую организацию о проведении ремонтных работ в помещении;

– работы по перепланировке и переустройству помещения производить после согласования с органом, осуществляющим согласование перепланировки и переустройства жилого помещения;

– осуществлять сброс снега с самовольно возведенных козырьков над балконами и лоджиями.

3.3.6. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной настоящим Договором;

3.3.7. Бережно относиться к МКД, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, содержать в чистоте и порядке места общего пользования, соблюдать правила пожарной безопасности, санитарные и экологические нормы и правила, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ, не нарушать прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах;

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации, а также сотрудников специализированных предприятий, имеющих право работы с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, в принадлежащее помещение для устранения аварий, 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;

3.3.9. Сообщать Управляющей организации в течение одних суток с момента обнаружения о выявленных неисправностях общего имущества в МКД;

3.3.10. Предоставлять показания индивидуальных приборов учета (при их наличие) путем занесения данных в текущую счет-квитанцию;

3.3.11. Своевременно сообщать Управляющей организации о фактах причинения ущерба имуществу собственников и третьих лиц путем подачи заявления о составлении акта;

3.3.12. Не производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу, без согласования с Управляющей организацией;

#### **3.4 Собственники помещений вправе:**

3.4.1. Контролировать деятельность Управляющей организации по управлению МКД путем организации проверок в соответствии с решением общего собрания собственников и иными способами, указанными в настоящем Договоре;

3.4.2. Требовать возмещения вреда и убытков в соответствии с законом «О защите прав потребителей» и перерасчета платы при снижении качества услуг, установленного в соответствии с действующим законодательством;

3.4.3. Требовать от Управляющей организации предоставления отчета о выполнении настоящего Договора;

3.4.4. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложениями №1 и № 2 к настоящему Договору (в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. №491).

3.4.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

#### **4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.**

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается исходя из занимаемой собственником общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества может быть уменьшен для внесения собственником помещения в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организацией и информации о техническом состоянии общего имущества. В случае не принятия общим собранием собственников решения об утверждении платы за содержание и ремонт общего имущества при заключении настоящего Договора, размер платы определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Размер платы за все виды услуг в доме устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников и нанимателей жилых (нежилых) помещений. При изменении размера тарифов на жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация извещает Собственников путем указания изменений в счете-квитанции.

4.4. Цена настоящего Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, исходя из размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда г. Рыбинска, утвержденного органом местного самоуправления;

- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых исходя из норматива потребления (в случае отсутствия прибора учета) и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.3 и 4.4 настоящего Договора.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными

приборами учета, а также при оборудовании дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. В выставленном платежном (информационном) документе указывается: лицевой счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности владельца помещения по оплате жилых помещений за предыдущие периоды.

4.7. При неполучении платежного документа, в установленный договором срок или неправильном начислении платежей Собственники обязаны обратиться к Управляющей организации не позднее 8 (восьмого) числа месяца следующего за расчетным.

4.8. Собственники обязаны оплатить оказанные им жилищные и коммунальные услуги согласно платежному документу от Управляющей организации до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.9. Не использование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы за услуги, работы начисляемые с площади занимаемого помещения.

4.10. При наличии задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги внесенная плата за содержание и ремонт жилья, коммунальные и иные услуги погашает задолженность за указанные работы, услуги согласно очередности ее возникновения.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, водоотведение осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги и (или) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда г. Рыбинска, Управляющая организация применяет новые тарифы и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.12. Капитальный ремонт общего имущества в доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника или(и) за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджетов различных уровней.

4.12.1. Решение о проведении капитального ремонта принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов.

4.12.2. Решение определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

## **5. Обеспечение контроля за выполнением обязательств по договору**

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещений, в соответствии с их полномочиями, путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и фактам отсутствия реакции Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания, с указанием даты, времени и места проведения собрания;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет Собственника);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

5.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия Договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющими организациями.

5.3. Собственники вправе направлять запрос о предоставлении Управляющей организацией документов, связанных с выполнением обязательств по Договору;

5.4. Управляющая организация обязана предоставлять собственнику помещений по его запросам в течение 10 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

## **6. Ответственность сторон**

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

6.2. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников помещений в доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6.3. Собственники, причинившие вред общему имуществу в многоквартирном доме, а так же имуществу других Собственников несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

6.4. Собственники, выполнившие реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несут полную ответственность за последствия выполненных работ и техническое состояние.

6.5. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае не предоставления доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации, а так же в случае не своевременного выявления дефектов на общем имуществе, находящемся внутри жилого / не жилого помещения.

6.6. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников ущерб, причиненный Управляющей организации, вызванный ненадлежащим исполнением ими обязанностей по настоящему Договору.

6.7. В случае не исполнения Собственниками обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный ущерб.

6.8. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).



6.9. Если Собственники не обеспечивают допуск должностных лиц Управляющей организации для контрольных проверок показаний приборов учета, а также не представляют сведения по показаниям, начисления производятся Управляющей организацией по утвержденным нормативам потребления.

6.10. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

## **7. Особые условия**

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

## **8. Форс-мажор**

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть 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.

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

8.3. 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.

## **9. Порядок изменения и расторжения договора**

9.1. Изменение и расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.2. Все изменения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями, подписанными сторонами договора.

9.3. Во всем, что не предусмотрено в настоящем договоре, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

9.4. Обязательства Сторон по Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания Собственников. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

## **10. Срок действия договора**

10.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

10.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 1 месяц до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

10.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

а) по соглашению сторон;

б) на основании решения суда;

в) в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в случае неисполнения Собственниками условий настоящего договора с предварительным Уведомлением Собственников не менее чем за 2 (два) месяца.

г) при ликвидации одной из сторон как юридического лица либо ограничения в установленном законодательством порядке ее уставной правоспособности, что повлечет для этой стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору.

д) по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

10.4. Настоящий договор хранится у Управляющей организации. Собственники вправе получить копию настоящего договора в течение 10 рабочих дней со дня подачи заявления. В случае избрания на общем собрании уполномоченного собственников, копия настоящего договора хранится у данного лица.

10.5. В случае прекращения у лица права собственности на помещение настоящий договор в отношении данного лица считается расторгнутым. Новый собственник становится стороной настоящего договора с момента государственной регистрации права собственности на помещение.

### 11. Прочие условия

11.1. Подписание собственником настоящего договора либо его акцепт, выраженный в протоколе общего собрания (бланке решения при заочном голосовании) является официальным согласием (в порядке пункта 1 части 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных») на обработку Управляющей организацией персональных данных собственника.

11.1.1. Управляющая организация вправе поручить обработку персональных данных собственника третьим лицам без получения дополнительного согласия собственника.

11.1. Настоящий договор определяет полный объем договоренностей между Управляющей организацией и Собственниками.

11.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 Состав общего имущества;

Приложение № 2 Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

Приложение № 3 Форма годового отчета;

11.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон.

Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

#### Управляющая организация

#### МУП «УК «МУНИЦИПАЛЬНАЯ»»

152903 Россия Ярославская область

г. Рыбинск, ул. Чкалова, 71

ИНН 7610087728 КПП 761001001

р/с 40702810302000107002

Ярославский филиал ПАО «Промсвязьбанк» г.

Ярославль

БИК 047888670/КПП 761001001

к/сч 30101810300000000760

#### Собственники помещений:

Адрес:

ул. Димитрова 4

И.В. Шаблаев  
ФИО

[подпись]  
подпись

Директор

[подпись] / Рыбина И. А./