

Договор № 7  
управления многоквартирным домом № 45, р.п. Черемушки в г. Саяногорске

г. Саяногорск, р.п. Черемушки

« 30 » июня 2015 г.

ООО «Управляющая компания «Наши Черемушки»

именуемая в дальнейшем

название управляющей организации

«Управляющая организация», в лице ген. директора Ямщиковой Анны Васильевны

Фамилия, имя, отчество

Действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственники Многоквартирного дома (далее по тексту МКД) расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Хакасия, г. Саяногорск, р.п. Черемушки дом № 45. (по фамильный перечень Собственников помещений этого дома, подписавших договор управления, приложен к настоящему договору) с другой стороны, заключили настоящий договор о ниже следующем:

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений дома № 45, р.п. Черемушки г. Саяногорска в форме заочного голосования, указанного в протоколе № 2 от « 29 » июня 2015 г. и хранящегося ООО «Управляющая компания «Наши Черемушки»,

Управляющая организация

копия настоящего Договора со всеми приложениями, заверенная директором Управляющей организации, хранится у председателя Совета МКД Сегеновой Светланы Яковлевны

ФИО председателя

по адресу: г. Саяногорск рп Черемушки, д 4к кв 63

Адрес проживания собственника (председателя совета) уполномоченного общим собранием дома хранить документы МКД

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД по адресу: Р.Х., г. Саяногорск, р.п. Черемушки, дом № 45.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются: Конституцией РФ; Гражданским кодексом РФ; Жилищным кодексом РФ; Правилами содержания общего имущества в МКД утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491; Правилами осуществления деятельности по управлению МКД утвержденными постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013г. № 416; Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД утвержденным постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013г. № 290; Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 иными положениями, нормативными и правовыми актами Российской Федерации и Республики Хакасия, а также решениями общего собрания Собственников МКД и условиями настоящего договора.

### 2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в МКД.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников и в соответствии с условиями, указанными в п.1.3. настоящего договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД по адресу: г. Саяногорск, р.п. Черемушки, Р.Х., дом № 45.

Предоставлять коммунальные услуги Собственникам этого дома, членам семьи Собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам и иным законным представителям помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.3. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении №2 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

2.4. Характеристика МКД и его техническое состояние отражены в «Акте осмотра технического состояния МКД», приложение №3 к настоящему Договору, который является неотъемлемой его частью. Акт составляется в течении двух месяцев с момента заключения Договора и подлежит обновлению (изменению) ежегодно за 30 календарных дней до утверждения перечней работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников данного дома на очередной год.

### 3. Права и обязанности сторон

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

**3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД** в соответствии с условиями настоящего Договора, действующим законодательством, с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с целями, указанными в п.2.1. настоящего Договора. А также с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и норм, гигиенических нормативов и иных правовых актов.

**3.1.1.1. Управление МКД** Управляющей организацией обеспечивается выполнением следующих стандартов:

**а) прием, хранение и передача технической документации** на МКД, осуществляется согласно Правилам содержания общего имущества в МКД, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491.

Ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

**б) сбор, обновление, и хранение информации** о Собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров аренды, (в т.ч. по решению общего собрания собственников помещений в МКД), ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях осуществляются с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

**в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта** общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, в том числе:

- разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД проектов перечней услуг и работ;

- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в проекты перечней услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей за счет: - средств от сдачи в аренду общего имущества, остатка средств на эти расходы от прошлого года, а также подтверждение рассмотренных ценовых предложений на рынке услуг и работ сметами на выполнение отдельных видов работ и калькуляциями;

- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества Собственников помещений в МКД в пользование (аренду) иным лицам на возмездной основе на условиях, принятых на общем собрании Собственников помещений в этом доме;

- обеспечение ознакомления Собственников помещений в МКД с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества Собственников в соответствии с порядком, утвержденным на общем собрании Собственников в МКД, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

**г) организация** рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД вопросов, связанных с управлением и энергосбережением МКД, в том числе:

- уведомление Собственников помещений в МКД о проведении собрания посредством размещения объявлений на информационной доске в подъездах дома;

- обеспечение ознакомления Собственников помещений в МКД с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на Собрании за 10 дней до объявленного собрания через Совет МКД;

- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

- регистрация участников собрания;

- документальное оформление решений, принятых собранием;

- доведение до сведения Собственников помещений в МКД решений, принятых на собрании путем размещения протокола на информационных стендах в подъездах дома, предварительно ознакомив с решениями Совет МКД;

**д) организация оказания услуг и выполнения работ**, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, производится с учетом вносимой платы на содержание и ремонт общего имущества МКД, в том числе:

- определение способа оказания услуг и выполнения работ;

- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

- выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на условиях, наиболее выгодных для Собственников помещений в этом доме;

- заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в МКД;

- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего

имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ с участием Собственника, назначенного для этих целей общим собранием МКД, а также выявление фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества, которые Управляющая организация обязана устранить за свой счет;

- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в МКД;

**е) предоставление коммунальных услуг** Собственникам помещений, а также членам семей Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам и иным законным пользователям помещениями Собственника в МКД, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (*приложение № 4 к настоящему Договору*) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) Холодное водоснабжение;
- б) Горячее водоснабжение;
- в) Водоотведение;
- г) Электроснабжение;
- д) Отопление (теплоснабжение);

е)(1). для этого Управляющая организация от своего имени заключает договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществляет контроль, за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а так же ведет учет их фактического потребления.

**ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы** по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, включая услуги и работы по управлению МКД, и коммунальные услуги, в том числе:

- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, решением общего собрания собственников и настоящим Договором;

- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в МКД не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем;

- осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида;

- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором;

**з) обеспечение Собственниками помещений в многоквартирном доме контроля**, за исполнением решений утвержденных общим собранием Собственников по ремонту и содержанию общего имущества в МКД, по средствам предоставления Собственникам помещений отчетов об исполнении обязательств по управлению, содержанию и ремонту МКД с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания, на основании актов выполненных работ

- раскрытие информации о деятельности по управлению МКД осуществлять в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;

- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме проводить ежедневно;

- обеспечивать участие представителей Собственников помещений в МКД указанных в протоколе общего собрания в осуществлении контроля, за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

**3.1.2. Содержание общего имущества МКД** осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования,

входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в МКД, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

е) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.2.1. Содержание общего имущества с учетом конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества МКД включает:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый ответственными лицами Управляющей организации и Собственниками помещений, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан. Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра (Акт технического состояния МКД по форме приложения №3 к настоящему Договору), который является основанием для принятия Собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации и обеспечения безопасности граждан, а также основанием для принятия мер, необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений);

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз твердых бытовых отходов;

д.1.) организацию мест для накопления отработанных ртутьсодержащих ламп, и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого МКД объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий ремонт и подготовку к сезонной эксплуатации, элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого МКД объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

**3.1.2.2. порядок составления, изменения и предоставления собственникам помещений в МКД проектов перечней услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества для согласования и утверждения на общем собрании:**

а).перечни работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников МКД составляются на один финансовый год и подлежат обязательному изменению и утверждению на следующий финансовый год, путем внесения изменений в настоящий Договор управления;

б).в целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечней услуг и работ на следующий год, Управляющая организация, обязана ежегодно, до 1 ноября представлять акт обследования технического состояния МКД (приложение №3 к настоящему Договору), а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключение экспертных организаций;

в).перечень услуг и работ должен содержать подробный перечень услуг и работ, объемы, стоимость, а в приложениях к перечням периодичность и график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в МКД.

г).расчеты и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и работ подтверждаются Управляющей организацией: сметами на выполнение отдельных видов работ, договорами, накладными на материалы и инструменты, при расчете ФОТ должна быть ссылка на применяемый

нормативный документ и норму рабочего времени для работника выполняющего эту работу.

**3.1.3. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание**, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Для этой цели аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный (текущий) контроль, за работой внутридомовых инженерных систем МКД. Регистрацию и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в МКД, об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, а также принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения в сроки, установленные в приложении № 8 к настоящему Договору.

3.1.3.1. Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно. Сведения, полученные в результате непрерывного контроля, за работой инженерного оборудования, отражаются аварийно-диспетчерской службой в соответствующих журналах.

3.1.3.2. Аварийно-диспетчерская служба обеспечивает:

- незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения внутри многоквартирных домов;
- устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения;
- прием и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в МКД. Заявки принимаются при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах многоквартирных домов и кабинах лифтов, или других возможных средств связи.

3.1.3.3. Регистрация заявок осуществляется в журнале заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии).

3.1.3.4. Журнал учета заявок должен быть прошнурован, пронумерован и скреплен печатью.

3.1.3.5. Аварийно-диспетчерская служба обязана обеспечить хранение указанного журнала в занимаемом этой службой помещении и ознакомление по желанию собственников МКД, в отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание, с внесенными в журнал учета заявок записями.

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

3.2.1. Управляющая организация вправе:

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

В случае несоответствия данных, имеющих у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих в соответствии с положениями п. 3.3.4 и п. 4.4. настоящего Договора.

Взыскивать с должников сумму неплатель и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление), для собственников - граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору.

Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

## **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников помещений МКД, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

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 отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.2. 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 внутри домовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов,

е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

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

д) 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;

с) 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;

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

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

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.

3.3.3. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД возложена на арендатора в объеме пропорциональном занимаемому помещению. А также если обязанность платы за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику 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.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.3.7. При досрочном расторжении настоящего договора возместить управляющей организации убытки (расходы за выполненные текущие и внеплановые работы, услуги утвержденные перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД), понесенные управляющей организацией, в связи с исполнением настоящего договора и подтвержденные Актом сверки, составленным аналогично п. 3.4.8. настоящего Договора.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, 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 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.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по

настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации представления отчетов о выполнении условий настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю (арендатору помещения в случае сдачи помещения внаем) в аренду.

3.4.8. В случае не продления договора управления с настоящей Управляющей организацией, требовать перечислить сумму остатка неиспользованных средств на содержание и текущий ремонт МКД на счет Управляющей организации, с которой Собственник заключит договор на управление МКД на следующий год. Сумма остатка определяется путем составления Акта сверки, который подписывается Управляющей организацией и Советом МКД.

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

**4.1. Цена Договора** - это размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, которая для каждого Собственника устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению и тарифу, ежегодно утверждаемому общим собранием Собственников помещений этого дома.

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

- а) стоимостью работ и услуг по управлению МКД;
- б) стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества;
- в) стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов.

Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, указанных в перечне услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД и в перечне работ по текущему ремонту общего имущества МКД, устанавливается (утверждается) на общем собрании Собственников с учетом предложения Управляющей организации.

**4.3.** Управляющая организация обязана, за 30 (тридцать) календарных дней до окончания каждого финансового года, в период действия Договора, предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по изменению работ и услуг указанных в перечнях работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, а так же смету расходов (калькуляцию) на указанные в перечнях виды работ и акт обследования общего имущества Собственников (по форме, представленной в приложении №3 к настоящему Договору).

Акт обследования и смета являются основанием для принятия общим собранием Собственников решений об изменении на следующий отчетный год (период) размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД.

**4.4.** Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

**4.5.** Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается Управляющей организацией в соответствии с проектами перечней работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД. Установленный тариф не подлежит перерасчету до месяца утверждения или не утверждения его на общем собрании Собственников МКД при условии, что Управляющая компания выполнила условия подпункта г. п. 3.1.2.2. и п. 4.3. настоящего Договора в установленные п. 2.4. и п. 4.3. сроки.

**4.6. При определении размера платы за содержание и ремонт общего имущества** собственниками помещений МКД, решение общего собрания Собственников принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений с учетом остатка неиспользованных средств или долга за выполнение непредвиденных видов работ по текущему ремонту общего имущества МКД предыдущего года.

**4.7. 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 государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией договоров с ресурс снабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации.**

Потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме, вне зависимости от выбранного способа

управления многоквартирным домом в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

4.7.1. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.7.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

4.7.3. При расчете размера платы за коммунальные ресурсы, приобретаемые исполнителем у ресурсоснабжающей организации в целях оказания коммунальных услуг потребителям, применяются тарифы (цены) ресурсоснабжающей организации, используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги для потребителей.

4.7.4. При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды и электрической энергии размер платы за коммунальную услугу (по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и электроснабжению), предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам в МКД исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

4.7.5. Нормативы потребления коммунальных услуг по горячему водоснабжению, холодному водоснабжению на общедомовые нужды, на 1 м<sup>2</sup> общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, утверждаются приказом Государственного комитета по тарифам и энергетике Республики Хакасия.

Размер платы за коммунальные услуги предоставленные на общедомовые нужды в многоквартирном доме определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354.

**4.8. Размер платы за коммунальную услугу водоотведения, предоставленную за расчетный период в жилом помещении не оборудованном индивидуальным или общедомовым прибором учета сточных вод,** рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком жилом помещении и определенных по показаниям индивидуальных или общедомовых приборов учета холодной и горячей воды за расчетный период, а при отсутствии приборов учета холодной и горячей воды в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, исходя из норматива водоотведения.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом государственной власти Республики Хакасия.

**4.9. При отсутствии коллективного (общедомового), прибора учета во всех жилых или нежилых помещениях многоквартирного дома** размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, исходя из норматива потребления коммунальной услуги.

**4.10. В МКД, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии,** размер платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом помещении определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

**4.11. Плата за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД** соразмерна доле занимаемого помещения и вносится до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**4.12. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются:** площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества МКД и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению МКД и текущему ремонту общего имущества МКД, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

4.12.1. Собственники вносят плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указанными в едином платежном документе

4.13. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

4.13.1. При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению жилых помещений.

своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

б) неправомерные действия Собственника.

5.5. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) 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.

5.6. Акт должен содержать:

- дату и время его составления; 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).

5.7. 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, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

5.8. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании (принятии) выполненных работ и услуг по Договору, являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен председателю совета МКД или членам совета во время его отсутствия.

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

- действий (бездействий) 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 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.)

5.10. Управляющая организация не несет ответственность за техническое состояние МКД, до устранения всех дефектов выявленных при составлении Акта обследования технического состояния общего имущества Собственников МКД (приложение №3).

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

**6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.**

6.2. Настоящий Договор, может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

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

- принятия общим собранием собственников помещений в МКД о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, в соответствии с п.8.2. статьи 162 ЖК РФ;

- Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления МКД обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением дома документы вновь выбранной Управляющей организации.

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 МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

6.3. По соглашению Сторон.

4.13.2. Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению подлежит перерасчету в том случае, если осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению.

4.13.3. Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

4.14. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за содержание и ремонт осуществляется в соответствии с Правилами утвержденными Постановлением Правительства № 491 от 13.08.2006г. с учетом изменений и дополнений.

4.14.1. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, устанавливается факт нарушения и уменьшается размер платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации №354 (раздел 10).

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа государственной власти Республики Хакасия.

4.16. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов. В случаях, установленных действующими правовыми актами, осуществляется перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

4.17. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.18. Вывоз крупногабаритного мусора осуществляется по заявкам жителей и является внеплановыми работами подлежащими обязательной оплате Собственниками МКД.

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

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

## **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.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив сумму в размере неустойки на счет, указанный Собственником. По желанию Собственника неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

5.3. В случае несвоевременного (по истечении двух месяцев) или неполного внесения платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

а) нарушения качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также причинения вреда жизни, здоровью имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу МКД. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий содержания общего имущества и условий настоящего Договора;

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником

- 6.4. В судебном порядке.
- 6.5. В случае смерти Собственника - со дня смерти.
- 6.6. В случае ликвидации Управляющей организации.
- 6.7. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о желании его продлевать.
- 6.8. По обстоятельствам непреодолимой силы.
- 6.9. 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.
- 6.10. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым с момента направления другой Стороне письменного уведомления (или с даты указанной в уведомлении), за исключением случаев, указанных в абз. 1 подп. "а" п. 6.2. настоящего Договора.
- 6.11. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений и перечислить остаток неиспользованных денежных средств, полученных на содержание и текущий ремонт общего имущества собственников МКД, на счет Управляющей организации с которой Собственник заключит договор на управление МКД или на указанные счета Собственников этого дома.
- 6.12. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками помещений в МКД.
- 6.13. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
- 6.14. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.
- 6.15. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Договором, жилищным и гражданским законодательством.

## **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, 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 независимые 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.

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.

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). Срок действия Договора**

Договор заключен на один год и вступает в действие с «01» августа 2015г.

При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок, но на условиях, утвержденных общим собранием Собственников порядка цены Договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

и размера платы за коммунальные услуги.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Договор составлен на 12 страницах и содержит 8 приложений, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

**Приложение 1.-** Протокол № 2 общего собрания собственников помещений МКД № 45 от "29" июня 2015г.

**Приложение 2.-** Состав общего имущества МКД № 45, р.п.Черемушки, г. Саяногорска, РХ.

**Приложение 3.-** Акт обследования технического состояния общего имущества собственников МКД № 45 р.п.Черемушки, г. Саяногорска, РХ.

**Приложение 4.-** Требования к качеству коммунальных услуг.

**Приложение 5.-** Акта выполненных работ.

**Приложение 6.-** Ежегодный отчет о выполнении условий договора управления.

**Приложение 7.-** Перечень работ, услуг и расчет размера платы по содержанию и ремонту общего имущества собственников в МКД № 45, р.п.Черемушки, г. Саяногорска.

**Приложение 8.-** Предельные сроки выполнения услуг, устранения недостатков по содержанию общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме № 45, р.п.Черемушки, г. Саяногорска, РХ.

Наименование, сведения о местонахождении, регистрационные, платёжные и иные реквизиты Сторон:  
Управляющая организация: ООО «Управляющая компания «Наши Черемушки»

Юридический адрес: Республика Хакасия, г.Саяногорск, р.п.Черемушки, дом № 3, кв. №49

телефон: 8-909-526-17-97

р/счет № 40702810414410000056

в ФИЛИАЛ «АТБ» (ОАО) в г.Улан-Удэ

БИК 048142744

кор/счет 30101810700000000744

Ген. Директор Ямщикова Анна Васильевна

Ф.И.О. директора Управляющей организации

м.п.



Копию договора на 12 (двенадцати) листах (второй экземпляр) с 8 (восемью) приложениями, протоколом собрания и листами (списками) голосования на \_\_\_ листах получила председатель Совета дома № \_\_\_, р.п.Черемушки, г. Саяногорска

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года.

\_\_\_\_\_  
Ф.И.О собственника получившего копию Договора с приложениями

\_\_\_\_\_  
подпись