

Договор № 35/15  
управления многоквартирным домом по адресу  
Приморский край, г. Артем ул. Братская, д. 29

г. Артем

«20» 10 2015 года

ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МАСТЕР» ОГРН № 1142502003005, ИНН 2502050619, именуемое в дальнейшем "управляющая организация", в лице Генерального директора Стрельникова Игоря Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны и администрация Артемовского городского округа, являющееся собственником (далее - «собственник») нежилого(ых) помещения(й) 23, 86, 91, 96, 118, 119, квартир(ы) № \_\_\_\_\_, общей площадью 4431 кв.м. многоквартирного дома по адресу: Приморский край, г. Артём, ул. Братская, д. 29 (далее - «многоквартирный дом»), на основании \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ г, выданного \_\_\_\_\_,

(далее - помещение, помещения) или представитель собственника в лице заместителя главы администрации - начальника управления муниципальной собственности администрации АГО Салутенкова Алексея Яковлевича, действующего в соответствии с полномочиями, основанными на Положении об Управлении муниципальным имуществом администрации АГО, именуемые совместно «стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - «договор»).

**1. Общие положения**

- 1.1. Настоящий договор заключен на основании открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.
- 1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в протоколе № 122 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от «01» октября 2015 года, проведенного администрацией Артёмовского городского округа.
- 1.3. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются: Конституцией Российской Федерации; Жилищным Кодексом Российской Федерации; Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491; Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее Правила предоставления коммунальных услуг собственникам); утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 (далее Минимальный перечень и правила оказания работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме); Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда; иными положениями законодательства Российской Федерации.

**2. Предмет Договора**

- 2.1. По настоящему договору управляющая организация, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, по заданию собственника в течение срока действия настоящего договора за плату за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений. Кроме того, управляющая организация обязуется осуществлять учет имущества, находящегося в управлении, в соответствии с правилами бухгалтерского учета.
- 2.2. Цель договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление

коммунальных услуг собственнику помещения(й) в многоквартирном доме и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме лицам.

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 года, и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Оказывать собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему договору, а также предоставлять коммунальные услуги собственнику надлежащего качества и в необходимых объемах, в том числе в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защите прав потребителей в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

- а) холодное и горячее водоснабжение, водоотведение;
- б) электроснабжение;
- в) отопление (теплоснабжение).

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договора на поставку коммунальных услуг, сбор и вывоз ТБО (мусора), необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также возмещать расходы по предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора в соответствии с установленным законодательством Российской Федерации порядке. По требованию собственника знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

3.1.5. Организовывать своевременное, бесперебойное обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.6. Организовывать работы по ликвидации последствий аварий в данном многоквартирном доме. Устранять неисправности отдельных частей жилого дома и его оборудования, в сроки предусмотренные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные приказом Госкомитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170.

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от собственника и лиц пользующихся его помещением (ями) в многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.8. Информировать собственника и пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже предусмотренного приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

3.1.9. В случаях:

- предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за коммунальные услуги, уведомить собственников о причинах нарушения и сроках их исправления;

- невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить собственников помещений дома и нанимателей о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены позже, предоставить информацию о сроках их выполнения, а при невыполнении произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.10. Информировать в письменной форме собственника об изменении размера платы за жилое помещение и (или), тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.11. Выдавать собственнику платежные документы не позднее 27 числа оплачиваемого месяца. По требованию собственника выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги до десятого числа текущего месяца с последующей корректировкой размера платы по мере необходимости.

3.1.12. По требованию собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие 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).

3.1.13. Предоставить гарантию качества соответствия выполненным работ требованиям, установленным в Российской Федерации и закрепленным в действующих ГОСТах, СНИПах, СанПиНах.

3.1.14. По окончании работ, которые были предусмотрены конкурсной документацией, а также работ, необходимость которых возникла в процессе управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана составить акт приемки выполненных работ, акт скрытых работ (с подтверждающими документами (фотоотчет), подписанные представителем управляющей организации и заверенные печатью данной организации, собственниками многоквартирного дома, в лице председателя совета дома (в исключительных случаях членом совета дома, временно исполняющего обязанности председателя совета дома, старшего по дому, с указанием контактных координат: адреса проживания, телефона). Акты составляются в 3-х экземплярах имеющие равную юридическую силу и передаются по одному экземпляру для управляющей организации, собственника МКД и МКУ УУСМЖФ. В акте указываются выполненные объемы работ с привязкой к месту расположения.

3.1.15. Предоставлять отчет о выполнении договора управления собственникам помещений в многоквартирном доме (п. 11 ст. 162 ЖК РФ) не позднее, чем через один месяц после окончания срока его действия, а также промежуточный отчет при многолетнем договоре управления ежегодно в течении первого квартала текущего года за предыдущий год и за три месяца до окончания срока действия настоящего договора:

- сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов);

- сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов);

- сведения об услугах, оказываемых управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, из числа услуг, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- сведения о стоимости каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.; тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.

Отчет должен быть представлен управляющей компанией на общем собрании собственников жилых помещений, при этом все они должны быть оповещены о проведении данного мероприятия

в установленный законом срок и в соответствии с установленным законом порядке. В нем указывается, что не удалось сделать и причины не выполнения, данные о задолженности граждан за услуги, предоставленные компанией, а также наличии задолженности управляющей компании перед организациями.

3.1.16. Предоставлять отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом органу местного самоуправления (организатору конкурса) в лице МКУ УУСМЖФ в рамках осуществления контроля (п.4 ч.3 ст.162 ЖК РФ) в течении первых 20 (двадцати) дней со дня окончания годичного срока управления многоквартирным домом, либо после истечения каждого календарного года управления многоквартирным домом. Представлять отчет по форме согласно Приложения № 6, которое является неотъемлемой частью договора, в электронной форме в адрес МКУ УУСМЖФ (E-mail: [artem\\_jilfond@mail.ru](mailto:artem_jilfond@mail.ru)), с последующей досылкой бумажного варианта, а также в течении последующих 14 календарных дней обеспечивать комиссионную проверку фактического исполнения выполненных работ по Договору управления. К отчету прилагаются копии актов приемки выполненных работ, с подписью должностного лица управляющей организации и председателя совета МКД (старшего по дому), оформленных надлежащим образом (приложение № 7).

3.1.17. В случае просрочки исполнения пункта 3.1.16 управляющей компанией, предусмотренного данным договором, орган местного самоуправления в лице МКУ УУСМЖФ вправе потребовать уплаты неустойки (штрафа, пеней). Неустойка (штраф, пени) начисляется за каждый день просрочки исполнения условий п. 3.1.16. начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока предоставления отчета. Размер такой неустойки (штрафа, пеней) устанавливается настоящим договором в размере не менее одной трехсотой действующей на день уплаты неустойки (штрафа, пеней) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от произведения стоимости содержания одного квадратного метра указанного в договоре на общую площадь многоквартирного дома за отчетный период. Управляющая компания освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пеней), если докажет, что просрочка исполнения указанных условий произошла по причинам форс- мажорных обстоятельств или не по вине управляющей компании.

3.1.18. Работы, не предусмотренные конкурсной документацией, необходимость которых возникла у управляющей организации в процессе управления многоквартирным домом, обязаны быть согласованы с организатором конкурса в письменной форме. Один экземпляр письма предоставляется МКУ УУСМЖФ.

3.1.19. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений по использованию общего имущества собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет управляющей организации, после вычета налогов и суммы причитающейся управляющей организации в соответствии с решениями собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему договору;

3.1.20. Требовать от собственника помещения в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ плату за содержание и ремонт жилого помещения.

3.1.21. Не менее чем за три дня до начала ремонтных работ внутри помещения собственника согласовать с ним время доступа в помещение, либо направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения;

3.1.22. На основании заявки собственника помещения направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу дома или помещениям собственника;

3.1.23. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору. В качестве способа обеспечения выступает (ненужное зачеркнуть): страхование гражданской ответственности управляющей организации; безотзывная банковская гарантия; залог депозита. В случае неисполнения либо не надлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещения эта гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит ежемесячному восстановлению за счет средств управляющей организации;

3.1.24. Своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если управляющая компания, ответственная за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

3.1.25. осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведений собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;

3.1.26. предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с действующим законодательством РФ является обязательным.

3.1.27. осуществлять оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, с использованием инвентаря, оборудования и препаратов, имеющих соответствующие разрешительные документы и допущенных к применению в соответствии с установленными требованиями законодательства РФ.

3.1.28. выполнять работы в целях надлежащего содержания систем внутридомового оборудования и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями.

3.1.29. отражать в актах, которые являются составной частью технической документации, сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ.

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

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, предоставленных собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

3.2.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Ограничивать или приостанавливать подачу собственнику по своему выбору коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.3.2. При временном не использовании помещения(й) в многоквартирном доме для проживания граждан более 3-х дней сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение(я).

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования последних с управляющей организацией;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

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

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

е) информировать управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений.

3.3.4. Обеспечить, в течение 3 дней с момента обращения, доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного

оборудования, находящегося в помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток.

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

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого:

участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;

знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с пунктом 4.11 настоящего договора 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, пропорционально оказанным услугам и выполненным работам.

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 в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам. .

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 ежегодного отчета о выполнении настоящего договора, в том числе осуществлять контроль:

- получать информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ (не позднее 5 рабочих дней с даты обращения);

- проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов, проверять полноту и своевременность их устранения.

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

3.4.8. Требовать от управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

#### **4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения**

4.1. Цена договора (комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за жилое помещение и платы за коммунальные услуги, которые обязан оплатить собственник помещения управляющей организации в период действия договора.

4.2. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается соразмерно количеству месяцев действия договора и доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома. Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент заключения настоящего договора составляет: **2015 – 2016 гг. – 30.52 руб/м2.**

4.4. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему договору устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации – протокол № 122 от "01" октября 2015г.

4.5. Управляющая организация вправе за 30 (тридцать) дней до окончания первого и каждого последующего года действия настоящего договора предоставить собственнику, а также другим собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по изменению перечней, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему договору, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе способа управления этим домом и об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Срок действия настоящего договора управления продлевается на три месяца и начисление платы производится за содержание жилого помещения, исходя из условий настоящего договора, если: большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению, другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Приложением 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством (тарифы, действующие на момент подписания договора приведены в приложении № 5 к настоящему Договору).

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени (пункт 5.4 настоящего Договора) указывается в отдельном платежном документе.

4.9. Не использование собственником помещения(й) не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.10. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном в разделе VIII Правил предоставления коммунальных услуг собственникам.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и не устранения обнаруженных недостатков - стоимость работ, подлежащих исполнению ежемесячно, указанная в приложениях № 2 и № 3 к настоящему договору, изменяется в порядке, установленном 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 Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, но не ранее дня установленного в соответствии с пунктом 3.1.10 настоящего договора.

4.14. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.15. Если размер вносимой собственниками помещений в многоквартирном доме платы за жилое помещение и коммунальные услуги меньше месячной стоимости комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг более чем на 10 процентов, то управляющая организация доводит до собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома или на придомовой территории не позднее, чем за один месяц до истечения срока действия договора обоснованное предложение изменить перечень, периодичность и (или) качество услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в **приложениях № 2** и № 3 к настоящему договору или изменить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае, если очередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в течение двух месяцев со дня размещения не проводилось или на нем не принято решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, с которым согласна управляющая организация, то управляющая организация, начиная с четвертого месяца, следующего за месяцем размещения указанного в настоящем пункте предложения, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора.

## 5. Ответственности 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 коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (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 не предоставленных или не качественно предоставленных соответствующих услуг за каждый день нарушения.

5.3. В случае не выполнения работ или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества управляющая организация обязана сделать перерасчет оплаты за содержание и текущий ремонт.

5.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги собственник обязан уплатить управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.5. В случае несанкционированного подключения собственника или пользующимися его помещением(ями) в многоквартирном доме лицами к внутридомовой инженерной системе минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета собственник обязан уплатить управляющей организации штраф в размере 30 (тридцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления



коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

5.6. При выявлении управляющей организацией факта проживания в жилом помещении собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и не внесения за них платы за коммунальные услуги, управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с собственника реального ущерба.

5.7. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникшем в результате её действий или бездействия, в порядке, установленным законодательством

5.8. В случае не предоставления и (или) несвоевременного предоставления отчета управляющей компанией, предусмотренного п.3.1.15 настоящего договора, собственник вправе изменить способ управления(выбрать другую управляющую организацию), расторгнув тем самым договор.

#### **6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора**

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию управляющей организации либо собственника составляется акт нарушения условий договора (приложение № 8) или нанесения ущерба. В случае письменного признания управляющей организацией или собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей управляющей организации (обязательно), собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одних суток с момента сообщения собственником или лицом пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме о нарушении представитель управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.4. Акт составляется в присутствии собственника помещения и (или) пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме лиц. При отсутствии собственника и лиц, пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку собственнику, а при его отсутствии лицу, пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме. Подготовка бланков акта осуществляется управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

#### **7. Особые условия**

7.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров и претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии 15(пятнадцать) календарных дней с момента ее получения.

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. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых

при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

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. Срок действия Договора

9.1. Настоящий договор считается заключенным со дня его подписания.

9.2. Договор заключен на \_\_\_\_\_ год(а) с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_.

9.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего договора. Изменение настоящего договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

9.3.1. Также настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- а) прекращения (аннулирования) действия лицензии управляющей организации;
- б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:
  - многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
  - собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации; собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему договору.

9.3.2. 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 и администрацию Артемовского городского округа, для принятия ею соответствующих решений.

9.3.3. Настоящий договор расторгается с 01 апреля 2015 г. в случае если управляющая организация не обратилась в орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом либо управляющей организации отказано в ее выдаче.

9.4. В случае досрочного расторжения договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации управляющая организация:

- а) вправе потребовать от собственника возмещения расходов, понесенных управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору понесенных до момента расторжения настоящего договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на управляющей организации. При этом обязательства собственника по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения собственником указанных расходов;
- б) обязана за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора передать техническую документацию (базы данных), указанные в приложении 4 к настоящему договору, и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются управляющей организацией в подъездах многоквартирного дома;
- в) в случае переплаты собственником средств за работы и услуги по настоящему договору на момент его расторжения, управляющая организация обязана в течении 30 (тридцати) дней

уведомить собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученные ею средства на счет, указанный собственником.

9.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на срок в три месяца и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

9.6. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора (п. 9.5 настоящего договора) общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

9.7. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между управляющим и собственником, расторжение договора не является основанием для собственника в прекращении обязательств по оплате управляющей организации работ и услуг, произведенных ею во время действия настоящего Договора.

9.8. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

9.9. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Договор составлен на 11 страницах и содержит 6 приложений на \_\_\_\_ страницах:

Приложения:

№ 1 АКТ о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса;

№ 2 Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса;

№ 3 Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, дополнительно заявленных управляющей компанией на конкурсе;

№ 4 Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом;

№ 5 Тарифы на коммунальные услуги и нормативы предоставления коммунальных услуг.

№ 6 Форма отчета о выполнении договора управления МКД.

№ 7 Акт приемки выполненных работ.

№ 8 Акт нарушений условий договора управления МКД.

## 10. Реквизиты сторон

**Собственник(и) (представитель собственника):**

Артемовский городской округ в лице администрации Артемовского городского округа

г. Артем, ул. Кирова, д. 48

Заместитель главы администрации –  
начальник управления муниципальной  
собственности администрации  
Артемовского городского округа

А.Я. Салутенков

**Управляющая организация:**

Генеральный директор  
ООО «УК МАСТЕР»  
ИНН 2502050619

**Банковские реквизиты:**

ОАО АКБ «ПРИМОРЬЕ», г. Владивосток,  
БИК 040507795  
Р/СЧ 40702810600063904001  
кор.сч. 30101810800000000795

И.И. Стрельников

