

# ДОГОВОР НА УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №01/015

## № 3 по ул. Красноармейской

«01» июня 2015г.

г. Армавир

Общество ограниченной ответственностью «Северо-Восточное», в лице директора Шаова Ибрагима Ахмедовича действующего на основании Устава, именуемое далее «Управляющая организация», с одной стороны, и с другой стороны, уполномоченный представитель от собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Армавир, ул. Красноармейская, дом № 3, именуемый далее «Собственники» с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Термины и их толкование

1.1 Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь следующие значения:

*Помещение* – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

*Общее имущество* – имущество, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

*Многоквартирный дом* – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников.

*Собственник* - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

*Потребитель* – Собственник и/или наниматель помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

*Содержание* – содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме.

*Текущий ремонт* – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленным нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ.

*Капитальный ремонт* – ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса с

также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Перечень и сроки проведения работ по капитальному ремонту, а также размер платы за капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников на основании подготовленных Управляющей компанией предложений относительно перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника.

*Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника (тариф)* – платеж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества. В случае принятия Собственниками решения о проведении капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника включает плату за капитальный ремонт.

*Доля участия* - доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

*Управление многоквартирным домом* – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта и организацию обеспечения потребителей коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников помещений как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

*Коммунальные услуги* - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).

*Исполнитель* - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

*Потребитель* - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги (Собственник).

*Управляющая организация* - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

*Ресурсоснабжающая организация* - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

*Коммунальные ресурсы* - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

*Норматив потребления коммунальной услуги* - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета.

*Жилое помещение* - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната.

*Нежилое помещение в многоквартирном доме* - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

*Внутридомовые инженерные системы* - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

*Внутриквартирное оборудование* - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

*Коллективный (общедомовой) прибор учета* - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

*Общий (квартирный) прибор учета* - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в коммунальной квартире.

*Индивидуальный прибор учета* - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении.

*Коммунальные услуги надлежащего качества* - коммунальные услуги, отвечающие требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг (постановление Правительства РФ от 6.05.2011 № 354), санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг, иным требованиям законодательства Российской Федерации, а также договора, заключаемого исполнителем в соответствии с законодательством Российской Федерации и содержащего условия предоставления коммунальных услуг.

*Степень благоустройства многоквартирного дома или жилого дома* - качественная характеристика многоквартирного дома или жилого дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем.

*Оператор* - управляющая организация, осуществляющая обработку персональных данных собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, юридических лиц, связанных с исполнением обязанностей по начислению, обработке, сбору и взысканию задолженности по оплате за жилищные и коммунальные услуги.

## 2. Общие положения

2.1 Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения собственников жилищными услугами.

2.2 Настоящий Договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений (жилых, нежилых) многоквартирного дома от «15» мая 2015г.

2.3 Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора зафиксированы в Приложении №1. Акт оценки технического

состояния многоквартирного дома составляется при передаче дома в управление «Управляющей организации», а также при расторжении настоящего договора по соответствующим основаниям. Состав общего имущества определён собственниками помещений в многоквартирном доме №3 по ул. Красноармейской решением общего собрания от 15 мая 2015 года.

### **3. Предмет договора**

3.1 «Собственники» поручают, а «Управляющая организация» принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет собственника все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг «Собственнику» (лицу, пользующемуся помещением на основании соглашения с собственником данного помещения), а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

3.2 «Управляющая организация» выполняет работы и оказывает услуги по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия «Собственниками» соответствующего решения - выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет «Собственников» договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

3.3 Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемых «Собственникам», приведен в Приложении № 3.

Перечень услуг и работ по настоящему договору может быть изменен в случае изменения законодательства и (или) отдельного решения Собственников путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору, составленного в 2-х экземплярах и подписанного «Сторонами».

3.4 Перечень работ относящихся к текущему ремонту определяется с учётом предложений управляющей организации, приведен в Приложении № 3 раздел 2 «текущий ремонт». Примерные виды работ, относящиеся к текущему ремонту, порядок их определения и утверждения приведён в приложении №4 к данному договору.

3.5 «Управляющая организация» обязуется выполнять работы по текущему ремонту общего имущества дома, согласно раздела «текущий ремонт» Приложения №3. Работы принимаются уполномоченным собственником помещения в многоквартирном доме по актам приемки выполненных работ Форма КС-2.

3.6 «Собственники» выплачивают «Управляющей организации» плату в соответствии с условиями настоящего договора.

3.7 Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, утверждён на общем собрании собственников помещений. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определён с учетом предложений управляющей организации и требований законодательства (Постановление Правительства Российской Федерации от 3.04.2013 г. № 290) и устанавливается на срок не менее чем один год. (Приложение № 5).

3.8 Собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали управляющую организацию ООО «Северо-Восточное» в лице той управляющей организации, которая обращается с заявкой (офертой) в ресурсоснабжающие организации для заключения договора на приобретение соответствующего коммунального ресурса, а также о включении в договор управления многоквартирным домом условий о предоставлении соответствующей коммунальной услуги для собственников помещений в многоквартирном доме №3 по ул. Красноармейской. Договоры с ресурсоснабжающими организациями собственники помещений основаны на конклюдентных действиях.

Объём коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и

нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.9 Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием (ответственность «Управляющей организации»), и помещением собственника (ответственность «Собственника»), является: на системе теплоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль), на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации - плоскость раструба тройника; на системе газоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль), по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру (Приложение № 2).

#### **4. Обязанности сторон**

##### **4.1 Обязанности «Сторон».**

4.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а так же санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

##### **4.2 Обязанности «Собственника».**

4.2.1 Использовать помещение находящееся в его собственности, а так же общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

4.2.2 Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество путем внесения соразмерной платы.

4.2.3 Своевременно оплачивать предоставленные ему по настоящему договору услуги и выполненные работы. Возмещать ООО «Северо-Восточное» расходы, связанные с исполнением настоящего Договора и вносить плату ежемесячно до 10 числа месяца следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов.

4.2.4 Обеспечивать доступ в принадлежащее(ие) на праве собственности помещение(я) для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, устранения аварий и контроля работниками ООО «Северо-Восточное» и должностными лицами контролирующими организаций

4.2.5 Незамедлительно сообщать в «Управляющую организацию» об обнаружении неисправности сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности граждан.

4.2.6 За свой счет производить текущий и капитальный ремонт занимаемого помещения, а так же ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

4.2.7 При наличии технической возможности устанавливать приборы учета коммунальных ресурсов, отвечающие установленным техническим требованиям.

4.2.8 Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а так же не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не изменять существующие схемы внутридомовых инженерных систем.

4.2.9 В целях эффективного сотрудничества с управляющей организацией «Собственники» помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирать председателя совета многоквартирного дома, и выдать председателю совета многоквартирного дома доверенностей для исполнения своих полномочий в соответствии с

4.2.10 В течение 3 рабочих дней с момента возникновения права собственности на помещение оформить открытие лицевого счета на данное помещение, а так же представить в «Управляющую организацию» копию свидетельства о праве собственности и оригинал для сверки. В тот же срок уведомлять о численности проживающих.

Бережно относиться к многоквартирному дому, к объектам благоустройства и зеленым насаждениям на придомовой территории.

Поддерживать чистоту и порядок подъездов, на лестничных клетках, кабинах лифтов и в других местах общего пользования жилого здания.

Выносить мусор, пищевые отходы в специально отведенные для этого места не нарушать правила пользования системой канализации и мусоропроводом.

Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, а также требования противопожарной безопасности, предусмотренные Федеральным законом «О пожарной безопасности», и другие обязательные нормы и правила в том числе:

- правила общежития (пользование телевизорами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии их уровня громкости, не нарушающего покоя жильцов дома), соблюдать режим полной тишины с 23:00 до 7:00 час.
- не допускать выполнения в жилом помещении работ или совершения действий, приводящих к порче помещений либо создающих постоянный повышенный шум или вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан других жилых помещений этого дома;
- не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, инженерных сетей и коммуникаций;
- не допускать перепланировку и переустройство жилого помещения без соблюдения требований законодательства, без согласования с органом местного самоуправления и без уведомления «Управляющей организации»;
- представлять «Управляющей организации» по ее требованию информацию, связанную с исполнением условий договора.

4.2.11 Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего договора. Члены семьи собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора.

Иное лицо (наниматель), пользующееся помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, несет обязанности и ответственность, имеет права в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.

4.2.12 Использовать (жилые и нежилые) помещения по назначению, в случае их использования не по назначению незамедлительно информировать ООО «Северо-Восточное» об указанных нарушениях.

4.2.13 В случае возникновения аварийной ситуации в жилом (нежилом) помещении «Собственника», грозящей повреждению имущества других «Собственников», принять все возможные меры по её ликвидации и уведомить управляющую организацию в кратчайшие сроки. Телефоны необходимых служб и иная информация, оговорённая законодательством как необходимая для информирования «Собственника», приведена в Приложении №7 к настоящему договору.

### **4.3. Обязанности «Управляющей организации».**

4.3.1 Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора.

4.3.2 Проводить выбор исполнителей работ в рамках договора (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) и заключать с ними от имени «Собственника» договоры, а именно:

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств;
- принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам;
- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

- перечислять организациям в порядке и в срок, установленные заключенными договорами, принятые у «Собственника» денежные средства в уплату за выполненные работы и предоставленные услуги.

4.3.3. Обеспечивать выполнение работ и услуг по надлежащему содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома, в объеме собранных денежных средств, в соответствии с Приложением №3, а именно:

- технический надзор многоквартирного дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний, корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра;
- выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (ограждающих конструкций, подъездов, внутридомовых инженерных коммуникаций, технических устройств и технических помещений);
- обеспечить аварийное обслуживание многоквартирного дома;
- выполнение работ по санитарной уборке общего имущества многоквартирного дома и придомовых территорий в границах межевого дела на многоквартирный дом.

4.3.4 Предоставлять годовой отчет по исполнению договора уполномоченному представителю собственников помещений в многоквартирном доме в течение первого квартала года следующего за отчетным.

4.3.5 Производить расчет и начисление платежей за жилищные и прочие услуги собственникам в порядке и на условиях установленных законодательством РФ, осуществлять перерасчет начисленных собственникам платежей в случае предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома с нарушением их перечня, объема и качества.

4.3.6 Рассматривать обращения «Собственника» и иных лиц по вопросам выполнения работ и оказания услуг в рамках обязательств по договору и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

4.3.7 Информировать «Собственника» о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей в рамках действующего договора путем распространения письменных объявлений в местах определённых собранием собственников.

4.3.8 В случае возникновения аварийной ситуации в жилом (нежилом) помещении «Собственника», грозящей повреждению имущества других «Собственников», (при отсутствии «Собственника», сведения о месте их работы, постоянном месте жительства) принять все возможные меры по её ликвидации

4.3.9 Предоставлять «Собственнику» предложения по перечню и срокам проведения требуемых работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

- производить капитальный ремонт конструктивных элементов строения многоквартирного дома и внутридомового инженерного оборудования в случае принятия такого решения на общем собрании собственников с установлением дополнительной оплаты по предложению «Управляющей организации».

4.3.10 Хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства переданную по акту при приеме многоквартирного дома на обслуживание и при необходимости вносить в неё изменения, а так же бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора (Приложение №8).

## 5. Права сторон.

### 5.1 «Собственник» имеет право.

5.1.1 Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и другие услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами:

- на незамедлительное устранение аварий и неисправностей выявленных недостатков

- требовать в установленном порядке от «Управляющей организации» перерасчета платежей, при изменении количества проживающих.

5.1.2 В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине «Управляющей организации».

5.1.3 Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефон аварийной службы), осуществляющих обслуживание и ремонт многоквартирного дома (Приложение №7).

5.1.4 Ознакомиться с договорами, заключенными в целях реализации настоящего договора «Управляющей организацией».

5.1.5 Ознакомиться в «Управляющей организации» с ежегодным отчетом по вопросам исполнения договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

5.1.6 Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работ, расторжении данного договора посредством голосования на общих собраниях с соответствующими вопросами повестки дня.

5.1.7 В случае необходимости обращаться к «Управляющей организации» с заявлением о временной приостановке подачи в помещение воды, электроэнергии, отопления на условиях согласованных с «Управляющей организацией».

5.1.8 Имеет право на государственную и судебную защиту в соответствии с законодательством РФ в случае нарушения его прав, а также обращаться с жалобами на действие (бездействие) «Управляющей организации» в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы.

5.1.9 Контролировать работу и исполнение обязательств «Управляющей организацией» по настоящему договору путем создания ревизионной группы из числа собственников. Требовать от «Управляющей организации», в сроки установленные законодательством, предоставлять письменные ответы на вопросы связанные с исполнением настоящего договора.

5.1.10 Разрешает ООО «Северо-Восточное» совершать обмен (приём, передачу, обработку) персональных данных собственников (потребителей) между ООО «Северо-Восточное» и третьими лицами в соответствии с заключёнными договорами и соглашениями, в целях соблюдения законных прав и интересов собственников (потребителей), а так же для осуществления прав и законных интересов ООО «Северо-Восточное» или третьих лиц, либо для достижения общественно значимых целей при условии, что при этом не нарушаются права и свободы субъекта персональных данных.

## **5.2 «Управляющая организация» имеет право.**

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

5.2.2 В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных «Управляющей организацией», в результате нарушения «Собственником» обязательств по настоящему договору.

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

5.2.4 На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться переданными для использования в служебных целях помещениями, другим имуществом.

5.2.5 По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме сдавать в аренду, путём заключения договоров от имени «Собственников» об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях определённых общим собранием

5.2.6 По отдельному предложению «Управляющей организации», утверждённому общим собранием собственников помещений, получать плату в виде целевого взноса от «Собственников» на выполнение работ и (или) услуг, по соответствующему предложению



5.2.7 Выполнять возложенные обязанности в рамках договора, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в пределах фактических сумм поступивших на расчетный счет «Управляющей организации» от «Собственников».

5.2.8 Требовать от «Собственника» своевременного внесения платы за оказываемые услуги и принимать меры по взысканию задолженности.

5.2.9 Требовать от «Собственника» при досрочном расторжении либо окончании договора перечисления на расчетный счет задолженности «Собственника» за выполненные работы и услуги «Управляющей организацией» в период действия договора в том числе с учетом пункта 5.2.6. и (или) стоимости дополнительных работ исполнение которых было вызвано обстоятельствами, которые управляющая организация не могла предвидеть при заключении договора.

5.2.10 Ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после уведомления потребителя посредством размещения объявления в местах, определенных собранием.

5.2.11 Предупреждать «Собственника» о необходимости устранения выявленных недостатков связанных с использованием жилого помещения или общего имущества не по назначению с ущемлением прав и интересов соседей.

5.2.12 При необходимости производить осмотр состояния инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме и находящегося в помещении «Собственника».

5.2.13 Самостоятельно принимать решения о способах и порядке исполнении условий договора.

5.2.14 Требовать от «Собственника» возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества многоквартирного дома.

5.2.15 Исполнять функции оператора, а именно: совершать обмен (приём, передачу, обработку персональных данных собственников (потребителей) между ООО «Северо-Восточное» и третьими лицами в соответствии с заключёнными договорами и соглашениями, в целях соблюдения законных прав и интересов собственников (потребителей), а так же для осуществления прав и законных интересов ООО «Северо-Восточное» или третьих лиц, либо для достижения общественно значимых целей при условии, что при этом не нарушаются права и свободы субъекта персональных данных.

## **6. Ответственность сторон.**

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

6.2 «Собственник» несет ответственность:

- за ущерб, причиненный «Управляющей организации» в результате неправомерных действий в период действия настоящего договора;

- за ущерб, причиненный «Управляющей организации», установленный судебными решениями по искам к третьим лицам;

- за несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему договору путем уплаты пени в размере ставки, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока фактической оплаты включительно;

- за убытки, причиненные «Управляющей организации», в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги;

-за непредставление в период с 20 по 24 числа текущего месяца информации по показаниям индивидуальных приборов учёта по потреблённым коммунальным ресурсам.

6.3 «Управляющая организация» несет ответственность

- за качество предоставляемых услуг в соответствии с законодательством РФ;
- за вред причиненный имуществу «Собственника» в результате ее действия или бездействия, в размере и порядке, определяемых в соответствии с законодательством РФ;
- по сделкам, совершенным «Управляющей организацией» со сторонними организациями.

6.4 «Управляющая организация» не несет ответственности за несвоевременное предоставление «Собственниками» данных о количестве проживающих. «Собственники» не вправе требовать перерасчета, если последний связан с несвоевременным предоставлением информации влияющей на размер оплаты.

### **7.Форс-мажор.**

7.1 «Управляющая организация» освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы, либо вины собственника.

7.2 «Собственник» не несет ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

### **8. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.**

8.1 Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, утверждён на общем собрании собственников помещений (протокол №2 от 15 мая 2015г.) (Приложение № 5).

8.2 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определён с учетом предложений управляющей организации и требований законодательства (Постановление Правительства Российской Федерации от 3.04.2013г. № 290) и устанавливается на срок не менее чем один год. (Приложение № 3).

8.3. Цена настоящего договора составляет общую стоимость работ и (или) услуг, указанных в Приложении. № 3. В случае пролонгации договора общая стоимость работ и услуг, указанных в Приложении № 3 (без учёта раздела «текущий ремонт»), индексируется с учётом изменения в Налоговом Кодексе Российской Федерации в части касающейся изменения налогообложения юридических лиц и индекса потребительских цен и тарифов на товары и услуги в Краснодарском крае по отношению к году предшествующему. Факт пролонгации договора подтверждается отсутствием решения собственников помещений в многоквартирном доме об изменении перечня и стоимости работ и (или) услуг на последующий год за 30 дней до окончания срока действия действующего договора.

8.4. Цена договора подлежит оплате каждым собственником (нанимателем, арендатором) помещения ежемесячно равными частями, исходя из его доли в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома. При этом размер платы каждого собственника (нанимателя, арендатора) помещения, вносимой по настоящему договору, определяется как произведение общей площади принадлежащего ему помещения и рассчитанной на 1 м<sup>2</sup> стоимости работ, указанных в Приложении № 3 (далее тариф).

- коммунальные услуги оплачиваются собственником помещения ресурсоснабжающей организации.

8.5. Расчет с поставщиками коммунальных ресурсов производится «Собственниками» ежемесячно. Количество израсходованных коммунальных ресурсов определяется на основании показаний индивидуальных приборов учета, а при невозможности их установки по нормативам потребления коммунального ресурса, установленными уполномоченными органами. В случае возникновения разницы между выставленным (предоставленным) поставщиком объемом коммунального ресурса и фактическим объемом коммунального ресурса, собственникам производится

предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

8.6. В течение действия настоящего договора плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника (тариф) может быть изменён по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и соглашению сторон только в случае внесения изменений в Приложение № 3, которое оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору, подписанным обеими сторонами.

8.7. «Собственник» вносит плату на расчетный счет «Управляющей организации» на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Расчетный период устанавливается в один календарный месяц, срок внесения платежей «Собственниками» до 10 числа следующего за расчетным месяцем.

8.8 Не использование «Собственником» помещений, не является основанием невнесения платы за принадлежащее ему помещение.

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

9.1 Контроль «Собственников» за деятельностью «Управляющей организации» включает в себя:  
- предоставление уполномоченному представителю «Собственников» информации о состоянии переданного в управление общего имущества многоквартирного дома №3 по ул. Красноармейской; (Акт состава и технического состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме №3 по ул. Красноармейской от 15 мая 2015г.) (Приложение №1).

- контроль целевого использования «Управляющей организацией» денежных средств поступающих от «Собственников»;

- отчет «Управляющей организации» о выполнении настоящего договора (предоставляется в течение первого квартала года, следующего за отчетным уполномоченному представителю собственников помещений в многоквартирном доме.

9.2 Контроль за исполнением обязательств «Управляющей организации» по настоящему договору осуществляется советом многоквартирного дома, избранным из числа собственников.

9.3 Оценка качества работы «Управляющей организации» осуществляется на основе следующих критериев:

- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда;

- осуществление «Управляющей организацией» мер по контролю за качеством и объемом поставляемых коммунальных услуг;

- снижение количества жалоб «Собственников» на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме;

- своевременность и регулярность представляемых «Собственникам» отчетов, информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома.

9.4 Недостатки, выявленные «Собственником» или советом многоквартирного дома, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей «Управляющей организации». Недостатки, указанные в акте, а так же предложения «Собственников» по устранению этих недостатков рассматриваются «Управляющей организацией» в течение 30 календарных дней с момента получения акта. Результаты рассмотрения представляются уполномоченному представителю собственников помещений в данном многоквартирном доме.

## **10. Разрешение споров.**

10.1 Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между «Сторонами» по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем договоре решаются путем переговоров.

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

### **11. Срок действия договора, условия и порядок расторжения.**

11.1 Договор вступает в действие с «\_01\_» июня 2015г. и заключается сроком на 1 год (лет).

11.2 Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном данным договором и гражданским законодательством

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

11.4 «Собственники» помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если «Управляющая организация» не выполняет условий такого договора, (факт невыполнения условий договора оформляется соответствующими актами) и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

11.5 При отсутствии заявления одной из «Сторон» о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок на условиях с учётом п. 8.3 и Приложения №5 (продлонгация договора).

11.6 «Управляющая организация» при письменном уведомлении о расторжении настоящего договора по согласию сторон за 30 дней до прекращения настоящего договора обязана передать учетную, расчетную, техническую документацию, назначенному общим собранием «Собственников», а в отсутствие такового любому «Собственнику». «Управляющая организация» при досрочном расторжении или окончании договора в соответствии с п.5.2.9 настоящего договора при отрицательном финансовом результате предъявляет к оплате, а «Собственник» оплачивает сумму долга. Сумма положительного финансового результата на момент окончания действия договора по решению общего собрания компенсируется «Управляющей организацией» путём выполнения работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома №3 по ул. Красноармейской.

11.7. Сторона инициатор в течение 14 дней со дня принятия решения о досрочном расторжении настоящего Договора обязана направить другой стороне уведомление о расторжении Договора. Уведомление о расторжении договора подлежит рассмотрению противоположной стороной в течение 30 дней. В случае отказа от досрочного расторжения договора сторона должна письменно известить сторону-инициатора расторжения договора о таком отказе.

11.8. В случае не достижения сторонами согласия о досрочном расторжении настоящего Договора, одностороннее расторжение осуществляется в судебном порядке.

### **12. Заключительные положения.**

12.1 Условия настоящего договора являются обязательными для всех «Собственников» помещений многоквартирного дома.

12.2 Настоящий договор составлен в двух экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя «Собственников», второй – у «Управляющей организации». «Управляющая организация» имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся «Собственнику».

12.3 Неотъемлемой частью настоящего договора являются приложения:

- приложение №1 – состав и техническое состояние на момент заключения договора общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- приложение №2 – Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между «Управляющей организацией» и «Собственником»;

- приложение №3 - Обязательный перечень работ и услуг, необходимый для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- приложение №4 – Примерные виды работ, относящиеся к текущему ремонту, порядок их определения и утверждения;
- приложение №5 – Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- приложение №6 - протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- приложение №7 – информация, оговорённая законодательством для информирования собственника помещения в многоквартирном доме (контактные телефоны, режим работы, местонахождение организаций и служб и иная информация).
- приложение №8 – Акт приёма-передачи технической документации на многоквартирный дом.

### 13. Адреса и подписи сторон.

«Управляющая организация»

Многоквартирный дом по адресу:

ООО «Северо-Восточное»

г. Армавир, д. №3 по ул. Красноармейской

Юридический адрес:

г. Армавир 352900, ул. Ленина, 96  
тел/факс (86137) 3-33-41

Реквизиты:

Р/с 40702810614040000476

БИК 040349532

К/с 30101810500000000532

В ФКБ «Юниаструм Банк»

г. Краснодар

Директор ООО «Северо-Восточное»

Представитель собственников

И.А. Шапов

Ф.И.О. Северо-Восточное



Григорьев В.Н.

Ф.И.О.

Григорьев

подпись

Настоящий договор одобрен общим собранием «Собственников» помещений многоквартирного дома № 3 по ул. Красноармейской (Протокол № 2 от «15» июль 2015г.).