

ДОГОВОР № 5/11  
управления многоквартирным домом

г. Сарепул

« 01 » 01 2013 г.

Настоящий договор заключен в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений от «20» 12 2012 г., между Сторонами: общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Лидер», в лице директора Красика Игоря Борисовича действующей на основании доверенности, именуемое в дальнейшем «Управляющий», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Сарепул, улица Советская, дом № 45<sup>а</sup>, действующие на основании Жилищного Кодекса РФ, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1 Предметом настоящего договора является соглашение договаривающихся сторон, по которому «Управляющий» в течение срока действия договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Сарепул, улица Советская, № 45<sup>а</sup> (далее - Дом), предоставлять коммунальные услуги «Собственникам» и лицам, пользующимся помещениями Дома на законных основаниях, а так же осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Домом, деятельность.
- 1.2 Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление Домом, установлен в Приложении № 1 к настоящему договору.

2 ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГOKBAPТИРНОГО ДОМА. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

- 2.1 «Управляющий» осуществляет деятельность по управлению Домом, обеспечивает надлежащее содержание общего имущества собственников помещений Дома (далее - Имущество), в порядке и объеме, указанном в Приложении № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома» к настоящему договору (далее - Перечень работ по содержанию), с оплатой работ из средств на содержание Имущества, в пределах суммы, поступившей на счет «Управляющего» (далее - Средства на содержание).
- 2.2 «Управляющий» выполняет работы по текущему ремонту Имущества в соответствии с перечнем работ по ремонту Имущества (далее - Перечень работ), с оплатой работ из средств на ремонт Имущества, в пределах суммы, поступившей на счет «Управляющего» (далее - Средства на ремонт).
- 2.3 Перечень работ утверждается решением общего собрания собственников помещений Дома (далее - Собрание), с учетом предложений «Управляющего».
- 2.4 Внесение изменений в Перечень работ по содержанию производится решением Собрания.
- 2.5 Внесение изменений в Перечень работ производится на основании решения Собрания или поручения Председателя Совета многоквартирного дома (далее - Председателя), в последующем утвержденного решением общего собрания собственников помещений Дома.
- 2.6 Председатель может изменить или отменить выданное поручение, покрыв все издержки Управляющего, понесенные им при выполнении работ.
- 2.7 «Управляющий» обязан обеспечивать предоставление «Собственникам» и лицам, пользующимся помещениями Дома на законных основаниях, в дальнейшем Пользователи, коммунальных услуг, перечисленных в Приложении № 3, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг, в том числе путем их использования при производстве отдельных видов коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение) с применением оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и надлежащего исполнения таких договоров. Условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов для предоставления коммунальных услуг Собственникам и Пользователям определяются с учетом норм действующего жилищного законодательства.

3 ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 3.1 «Управляющий» обязуется:
- 3.1.1 Предоставлять в пределах установленной платы за услуги и работы по управлению Домом (далее - плата за управление) услуги по управлению, указанные в Приложении № 2 к настоящему договору, в том числе:
- 3.1.1.1 Организовать начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги и прочие услуги, распечатку счет-квитанций и их предоставление Председателю до 5 числа месяца, следующего за отчетным;
- 3.1.1.2 Обеспечивать учет поступления и расходования средств на содержание и ремонт Имущества;
- 3.1.1.3 Вести учет поступления средств по платежам и оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными с ресурсоснабжающими организациями договорами;
- 3.1.1.4 Обеспечивать контроль и оценку качества предоставления коммунальных услуг в порядке, установленном нормативно-правовыми актами;
- 3.1.1.5 Проводить внеплановые обследования Имущества (по необходимости);
- 3.1.1.6 Готовить предложения «Собственникам» к Перечню работ с учетом его технического состояния на часть или полный срок действия договора;
- 3.1.1.7 Хранить, как имеющуюся на момент заключения настоящего договора, так и восстановленную, созданную или обновленную техническую документацию на Дом;
- 3.1.1.8 Принимать и рассматривать индивидуальные обращения от «Собственников», нанимателей и арендаторов;
- 3.1.1.9 Содействовать предоставлению субсидий и льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ;
- 3.1.1.10 Выдавать разрешения на установку индивидуальных приборов учета, осуществлять ввод в эксплуатацию приборов учета, проверку и установку контрольных пломб, в соответствии с действующим законодательством;
- 3.1.1.11 Выдавать предложения по энергосервисным мероприятиям - один раз в год;
- 3.1.1.12 По обращению Председателя готовить документацию для проведения одного (очередного) Собрания в год в форме заочного голосования для утверждения Перечня работ и платы на содержание и ремонт Имущества, включая распечатку бюллетеней, их обработку, подсчет голосов и подготовку протокола общего собрания;

- 3.1.1.13 Предоставлять «Собственникам» письменный отчет об исполнении настоящего договора за отчетный календарный год путем вручения данного отчета **Председателю** не позже второго квартала года, следующего за отчетным;
- 3.1.1.14 Организовать учет зарегистрированных граждан по месту жительства и месту временного пребывания в соответствии с действующим законодательством РФ;
- 3.1.1.15 Определять обслуживающие, ресурсоснабжающие и прочие организации в целях заключения договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту **Имущества**, предоставление коммунальных услуг.
- 3.1.1.16 Организовать заключение и сопровождение договоров с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями, необходимых для исполнения обязательств по настоящему договору;
- 3.1.1.17 Представлять интересы потребителей в органах государственной власти, органах местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в ресурсоснабжающих организациях по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора, в том числе с привлечением сторонних организаций;
- 3.1.1.18 Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями, участвовать в составлении соответствующих актов;
- 3.1.1.19 Осуществлять контроль за надлежащим исполнением обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, обязательств, установленных заключенными договорами;
- 3.1.1.20 Осуществлять перерасчет платы за жилое помещение и коммунальные услуги при наличии оснований, установленных нормами жилищного законодательства РФ;
- 3.1.1.21 Осуществлять не чаще одного раза в шесть месяцев проверку достоверности передаваемых «Собственниками» сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, и проверку состояния указанных приборов учета, а также исправности инженерных систем в квартирах (нежилых помещениях), не имеющих индивидуальные приборы учета;
- 3.1.1.22 Организовать диспетчерское и аварийно - диспетчерское обслуживание Дома, принимать от «Собственников» заявки по следующим телефонам и адресам:
- аварийно-диспетчерская служба: ООО «Жилремо-Дубровский», г. Сарapul, ул. Ленина д.37-а, тел. 4-38-51
- 3.1.2 Выполнять дополнительные услуги за отдельную плату, определяемую прејскурантом, утвержденным приказом «Управляющего», по обращениям «Собственников» или Председателя:
- 3.1.2.1 Ведение паспортного учета;
- 3.1.2.2 Организация сбора денежных средств, поступающих от «Собственников», нанимателей, арендаторов и пользователей **Имуществом**;
- 3.1.2.3 Предоставление копий имеющихся документов, связанных с содержанием и ремонтом **Имущества**, управлением домом, об использовании средств, поступающих от «Собственников», нанимателей, арендаторов и пользователей **Имуществом**, «Собственнику»;
- 3.1.2.4 Подготовка документов для проведения внеочередных **Собраний**;
- 3.1.2.5 Осуществлять один раз в три месяца снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета, с последующим предъявлением «Собственникам» платы за данную услугу;
- 3.1.2.6 Проведение комплекса мероприятий по организации капитального ремонта **Имущества**;
- 3.1.2.7 Взыскание в судебном порядке задолженности с «Собственников», нанимателей и арендаторов помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате услуг на содержание и ремонт **Имущества**, коммунальных услуг и иных платежей;
- 3.1.2.8 Представление интересов «Собственников» в судах Российской Федерации и иных организациях по вопросам, без получения поручения **Председателя**:
- истребования из незаконного владения нежилых помещений, являющихся общим **Имуществом Собственников**,
  - понуждения собственников рекламных конструкций демонтировать незаконно установленные на **Имуществе** рекламные конструкции;
  - о признании недействительными разрешений на установку рекламных конструкций в случаях, предусмотренных ФЗ «О рекламе»;
  - об обязанности собственников телекоммуникационного оборудования и другого оборудования демонтировать незаконно установленное на **Имуществе Собственников** оборудование;
  - взыскания неосновательного обогащения, полученного при пользовании **Имуществом Собственников**, возмещения ущерба, причиненного **Имуществу**;
  - взыскания денежных средств с ресурсоснабжающих организаций за не предоставление коммунальных услуг, предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- 3.1.2.9 Организация работ по подготовке заключений специализированными организациями, государственными и иными органами о техническом состоянии отдельных элементов, конструкций и коммуникаций **Дома**;
- 3.1.2.10 Организация работ по разработке проектов на реконструкцию и переоборудование **Имущества**;
- 3.1.2.11 Проведение внеплановых обследований жилых и нежилых помещений по обращениям «Собственников», нанимателей и арендаторов;
- 3.1.2.12 Заключать договоры аренды и/или пользования **Имуществом**, при наличии соответствующего решения **Собрания** и согласования с **Председателем**, за вознаграждение 20% от полученной платы за аренду и/или пользование **Имуществом**, с правом осуществления контроля за исполнением условий договоров, внесения изменений и дополнений в договоры, применения штрафных санкций при нарушении условий договоров, взыскания задолженности по договорам, расторжения договоров;
- 3.1.2.13 Иные услуги, оговоренные сторонами в Приложении № 6.
- 3.1.2.14 Другие услуги, не противоречащие действующему законодательству РФ.
- 3.2 «Собственники» **обязуются:**
- 3.2.1 Вносить плату за содержание и ремонт **Имущества** в соответствии с условиями настоящего договора;
- 3.2.2 Обеспечить оплату потребленных коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего договора;
- 3.2.3 Вносить другие платежи в соответствии с решениями **Собраний**;
- 3.2.4 Избрать совет многоквартирного дома и его **Председателя** для оперативного решения вопросов, связанных с

управлением **Домом**, наделив его правами и обязанностями в соответствии с Приложением № 4 к договору;

- 3.2.5 Обеспечить личное участие в **Собрании** или участие в **Собрании** доверенного лица с доверенностью, оформленной в простой письменной форме;
- 3.2.6 Сообщать **«Управляющему»** обо всех замеченных неисправностях в работе инженерных коммуникаций, состоянии конструктивных элементов здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору;
- 3.2.7 Обеспечивать доступ персоналу обслуживающих организаций в принадлежащих им помещениях к **Имуществу** для проведения регламентных, неотложных технических, эксплуатационных и ремонтных работ;
- 3.2.8 Содействовать обеспечению доступа персоналу обслуживающих организаций к **Имуществу** в других помещениях **Дома**;
- 3.2.9 В установленном порядке согласовывать, в том числе с **«Управляющим»**, все переустройства инженерных сетей и перепланировки помещений;
- 3.2.10 Поддерживать принадлежащие им помещения в состоянии, соответствующем требованиям действующего законодательства РФ, соблюдать права и законные интересы соседей;
- 3.2.11 Пользоваться **Имуществом** в порядке, определенном требованиями действующего законодательства РФ;
- 3.2.12 Уведомлять **«Управляющего»** об отчуждении или изменении назначения принадлежащих им помещений;
- 3.2.13 Произвести полный расчет за услуги, полученные до даты перехода права собственности к новому собственнику;
- 3.2.14 В месячный срок с даты заключения настоящего договора во всех помещениях многоквартирного дома установить приборы учета и использовать их при расчетах за коммунальные услуги (кроме отопления). При невыполнении данной обязанности расчет за предоставленные услуги производится исходя из расчетного объема коммунального ресурса, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ;
- 3.2.15 Использовать для удовлетворения бытовых нужд приборы, оборудование и бытовые машины, суммарной мощностью не более 5 кВт;
- 3.2.16 Допускать **«Управляющего»** в занимаемое жилое или нежилое помещение один раз в шесть месяцев для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, для проверки инженерных коммуникаций в помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета, а также достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное с **«Собственником»** время.
- 3.2.17 Информировать **«Управляющего»** об изменении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений;
- 3.2.18 Эксплуатировать газоиспользующее оборудование в соответствии с установленными для такого оборудования техническими требованиями, а также незамедлительно уведомлять **Управляющего** или специализированную организацию об изменении состава внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;
- 3.2.19 Обеспечивать доступ представителей специализированной организации к внутриквартирному газовому оборудованию для проведения работ (оказания услуг) по техническому обслуживанию и ремонту указанного оборудования, а также для приостановления подачи газа в случаях, предусмотренных законодательством;
- 3.2.20 Осуществлять контроль за состоянием индивидуальных приборов учета, их своевременную замену и поверку;
- 3.2.21 Исполнять нормы действующего жилищного законодательства РФ.

#### 4 ПРАВА СТОРОН

4.1 **«Управляющий»** имеет право:

- 4.1.1 При возникновении аварийных ситуаций выполнять работы по их ликвидации, не вошедшие в **Перечень работ по содержанию и Перечень работ**, за счет **Средств** на ремонт и при этом не выполнять некоторые работы из **Перечня работ**, с последующим согласованием с **Председателем** соответствующих изменений **Перечня работ**;
  - 4.1.2 При получении предписаний от контролирующих и надзорных органов выполнять работы по устранению выявленных нарушений за счет **Средств** на ремонт с последующим уведомлением **Председателя** об использовании средств;
  - 4.1.3 Определять подрядные организации для выполнения работ по содержанию и ремонту **Имущества**;
  - 4.1.4 Самостоятельно планировать сроки проведения работ из **Перечня** в пределах имеющихся **Средств на ремонт**. При недостаточном объеме **Средств на ремонт**, производить в первую очередь технически необходимые работы из **Перечня работ**;
  - 4.1.5 Представлять интересы **«Собственников»** в государственных и других учреждениях, и организациях по вопросам, связанным с содержанием и ремонтом **Дома**, арендой или использованием **Имуществом**, оказанием коммунальных услуг, приобретением коммунальных ресурсов, оказанием других услуг в интересах **«Собственников»** без доверенности;
  - 4.1.6 При выявлении **«Управляющим»** самовольной перепланировки или переустройства **Имущества**, а так же ограничения доступа к **Имуществу**, принимать меры к восстановлению в первоначальное состояние за счет средств лица, допустившего нарушение;
  - 4.1.7 В соответствии с действующим законодательством РФ ограничить или прекратить предоставление коммунальных услуг в связи с неполной оплатой коммунальных услуг, в соответствии с порядком предусмотренным правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354, при этом **«Управляющий»** вправе самостоятельно определять какая коммунальная услуга будет подлежать ограничению или прекращению;
  - 4.1.8 При выявлении ненадлежащего (аварийного) состояния инженерного оборудования **«Собственника»**, приводящего к порче **Имущества**, а также имущества иных собственников помещений, и неприятия **«Собственником»** мер по их восстановлению (ремонту), **«Управляющий»** вправе произвести отключение от коммунальных услуг помещения **«Собственника»**, не неся при этом ответственности за недоставку коммунальных услуг;
  - 4.1.9 В случае если **«Собственники»** не определили **Председателя**, его обязанности и права в рамках настоящего договора переходят к **«Управляющему»**. Если **«Собственники»** не определили вознаграждение **Председателю**, то **«Управляющий»** выполняет функции **Председателя** за вознаграждение в размере 1/3 части платы за управление в месяц. Вознаграждение переходит к **«Управляющему»** без оформления акта выполненных работ.
- 4.2 **«Собственники»** имеют право:
- 4.2.1 Инициировать проведение внеочередного **Собрания**, в том числе для внесения изменений в **Перечень**;
  - 4.2.2 Контролировать исполнение настоящего договора через **Председателя**;
  - 4.2.3 Знакомиться с содержанием технической документации на **Дом** в месте нахождения таковой;

- 4.2.4 Знакомиться с ежегодным отчетом «Управляющего» о выполнении настоящего договора после его передачи **Председателю**;
- 4.2.5 Участвовать при составлении актов об ущербе **Имуществу** и собственному имуществу, о фактах не предоставления или некачественного предоставления коммунальных услуг;
- 4.2.6 Владеть, пользоваться и распоряжаться долей в **Имуществе** в порядке, установленном нормами жилищного законодательства РФ;
- 4.2.7 Получать коммунальные услуги по настоящему договору в необходимом объеме и надлежащего качества;
- 4.2.8 Вносить предложения по улучшению качества услуг, предоставляемых по настоящему договору;
- 4.2.9 Обратиться за установкой приборов учета в ресурсоснабжающую организацию, которая в соответствии с Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не в праве отказать потребителю в установке прибора учета и предоставлении рассрочки в оплате услуг по установке прибора учета.
- 4.2.10 Реализовывать иные права, установленные действующими нормативно - правовыми актами.

## **5 ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ИМУЩЕСТВА И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ**

- 5.1 Цена настоящего договора определяется:
- 5.1.1. стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту **Имущества**, в т. ч. стоимостью работ и услуг по управлению многоквартирным домом;
- 5.1.2. стоимостью коммунальных услуг;
- 5.1.3. стоимостью иных услуг, оказываемых **Управляющим** в соответствии с пунктом 3.1.2, настоящего договора.
- 5.2 Размеры ежемесячных платежей «Собственников» и нанимателей определяются в платежных документах и состоят из:
- 5.2.1 Платежей за коммунальные услуги, рассчитанных в соответствии с действующим законодательством РФ;
- 5.2.2 Платы за управление, содержание и ремонт **Имущества**, рассчитанной в соответствии с условиями настоящего договора.
- 5.3 «Собственники» вносят плату за проведение энергосервисных мероприятий на общедомовые нужды на основании решения **Собрания**.
- 5.4 Коммунальные услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, «Собственники» оплачивают самостоятельно пропорционально размеру общей площади занимаемого жилого (нежилого) помещения.
- 5.5 Платежи ежемесячно вносятся по реквизитам, указанным в счетах-квитанциях и/или платежных документах, не позднее 25 числа календарного месяца, следующего за отчетным, в кредитные учреждения на расчетный счет «Управляющего», либо указанного в счет - квитанциях платежного агента, или в кассу «Управляющего».
- 5.6 При заключении настоящего договора размер платы за управление, содержание и ремонт **Имущества** устанавливается решением **Собрания** на один календарный год. По истечении календарного года **Собственники** должны принять решение об изменении размера платы за управление, содержание и ремонт **Имущества** с учетом предложений **Управляющего**. В случае не принятия **Собственниками** данного решения, размер платы за управление, содержание и ремонт **Имущества**, по выбору **Управляющего**, устанавливается либо в соответствии с суммой, утвержденной или рекомендованной органом местного самоуправления (Администрацией города Сарпула), либо ежегодно индексируется в соответствии с официально установленным индексом-дефлятором.
- 5.7 «Управляющий» вправе изменять составляющие размера платы за управление, содержание и ремонт **Имущества** путем увеличения значений на официально установленный индекс-дефлятор в пределах утвержденного размера платы за управление, содержание и ремонт **Имущества**. Включаемые в размер платы за содержание и ремонт **Имущества** составляющие за эксплуатацию лифтового оборудования, техническое обслуживание и ремонт многоквартирных домофонов, вывоз твердых и жидких бытовых отходов, техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, если **Собственниками** не принято другое решение, определяются в соответствии с заключенными договорами на данные виды услуг.
- 5.8 Уведомление об изменениях размера платы за содержание и ремонт **Имущества** и размера платежей за коммунальные услуги производится путем указания новых значений такой платы в платежных документах, выставляемых за первый месяц применения вновь установленных платежей.
- 5.9 «Управляющий» обеспечивает получение «Собственниками», нанимателями, арендаторами и пользователями **Имущества** платежных документов и/или счетов-квитанций для оплаты услуг через **Председателя**. Получение счет – квитанция и /или платежных документов **Собственниками**, нанимателями, арендаторами и пользователями нежилых помещений, расположенных в **Доме**, а так же пользователями и арендаторами **Имущества** обеспечивается **Управляющим** путем направления указанных документов посредством почтовой связи по месту нахождения указанных лиц, а при отсутствии данной информации - по месту нахождения нежилого помещения.
- 5.10 Платежи за услуги, связанные с начислением по количеству проживающих в жилых помещениях, начисляются и оплачиваются «Собственниками» и нанимателями с учетом данных, которые могут быть предоставлены «Управляющему» **Председателем**.
- 5.11 В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, его аварийного состояния, выявления угрозы возникновения аварийных ситуаций и отсутствия решения собственников о проведении необходимого ремонта, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от состояния эксплуатационного оборудования, и качества услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе за ущерб, причиненный в результате порывов данных коммуникаций, если собственниками многоквартирного дома не принято решение о проведении работ и (или) определения источника финансирования.

## **6 ПОРЯДОК РАСХОДОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ПОСТУПИВШИХ НА ОПЛАТУ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ИМУЩЕСТВА И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

- 6.1 Платежи на содержание и ремонт **Имущества** являются накопительными платежами и расходуются в соответствии с условиями данного договора.
- 6.2 Плата за услуги и работы по управлению домом и вознаграждение за заключение и сопровождение договоров аренды и пользования **Имуществом** остаются в распоряжении «Управляющего» без подписания акта выполненных работ.

6.3 Фактические расходы за услуги банков и небанковских кредитных учреждений по сбору и перечислению средств «Управляющий» возмещает из средств на содержание без подписания акта выполненных работ.

6.4 В случае отсутствия оплаты платежей, указанных п.5.2.1. п.5.2.2, «Собственниками», нанимателями, арендаторами и пользователями **Имущества** более 3-х месяцев «Управляющий» организует работы по взысканию задолженности в судебном порядке, используя **Средства** на содержание. После возмещения задолженности и расходов, связанных с ее взысканием, затраченные средства «Управляющий» возвращает в **Средства на содержание**.

6.5 В случае неполной оплаты платежей за жилищно-коммунальные услуги и услуги, оказанные по дополнительным решениям **Собрания**, «Управляющий» возмещает недостающую сумму за счет **Средств на ремонт**, с предоставлением информации в годовом отчете.

6.6 **Средства**, полученные от аренды или пользования **Имуществом**, направляются «Управляющим» в **Средства на ремонт**.

6.7 Фактические расходы **Управляющего** на доставку счет - извещений **Собственникам** и **Пользователям нежилых помещений Дома, Собственникам** и **Пользователям жилых помещений**, в случае если они проживают в другом населенном пункте, а так же пользователям **Имуществом** возмещаются из **Средств на содержание** без подписания акта выполненных работ.

6.8 **Средства**, поступившие от **Собственников** на непредвиденные расходы и не израсходованные в течении года, по окончании календарного года переходят в **Средства на ремонт**, если собственниками не принято решение о расходовании денежных средств иным способом.

6.9 **Средства**, поступившие от **Собственников** в **Средства на содержание** и не израсходованные в течении года, по окончании календарного года переходят в **Средства на ремонт**.

## 7 КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

7.1. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств **Собственников** собранных для финансирования работ по капитальному ремонту **Имущества** на основании решения **Собрания**. **Перечень работ** по капитальному ремонту **Имущества**, сроки их производства определяются решением **Собрания**. Внесение изменений в **Перечень работ** по капитальному ремонту производится на основании решения **Собрания**. Порядок приемки-сдачи работ по капитальному ремонту осуществляется в соответствии с Разделом 10 настоящего договора. Настоящий пункт договора регулирует отношения сторон до принятия органом государственной власти субъекта Российской Федерации, нормативно правового акта, которым будут установлены размер и сроки внесения платежей по капитальному ремонту, утверждена региональная программа по капитальному ремонту.

7.2. Порядок и сроки проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в **Доме**, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации определяется действующим жилищным законодательством.

7.3. В случае проведения работ по капитальному ремонту в порядке п. 7.2 настоящего договора **Управляющий** за отдельную плату, утвержденную приказом руководителя **Управляющего**, по поручению **Собственников** или **Председателя**, согласно пункта 3.1.2.6 настоящего договора, вправе оказывать следующие услуги:

7.3.1. представлять интересы **Собственников** при приемке выполненных работ по капитальному ремонту **Имущества** (без доверенности) с правом подписания акта приемки работ от имени **Собственников**;

7.3.2. организовать работу по подготовке технической, проектной и иной документации, необходимой для производства работ по капитальному ремонту **Имущества**, в том числе электронного паспорта дома;

7.3.3. осуществлять функции контроля за проведением работ по капитальному ремонту **Имущества**;

7.3.4. запрашивать сведения о состоянии и ведении счета регионального оператора (в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора):

- о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме;

- о размере задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме;

- о размере уплаченных процентов;

- о размер средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- о размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- о размер задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

7.4. Источником финансирования услуг **Управляющего**, указанных в п. 7.3 настоящего договора, являются **Средства на содержание**. Списание денежных средств за оказанные услуги из **Средств на содержание** осуществляется на основании акта приема-передачи оказанных услуг.

7.5. **Управляющий** осуществляет взаимодействие и оказывает информационную поддержку органам государственной власти субъекта Российской Федерации по вопросам обеспечения своевременного проведения работ по капитальному ремонту **Имущества**, в том числе в случае обращения к **Управляющему** регионального оператора или организации непосредственно проводящей работы по капитальному ремонту **Имущества**, **Управляющий** обязан предоставить обратившимся лицам информацию о составе и состоянии **Имущества**, о сроках проведения последнего капитального ремонта **Имущества**, в пределах сведений известных **Управляющему**.

7.6. При возложении законодательством на **Управляющего** дополнительных обязанностей ввиду проведения работ по капитальному ремонту **Имущества**, в порядке предусмотренном п. 7.2 настоящего договора, **Управляющий** финансирует выполнение таких обязанностей за счет **Средств на содержание** без формирования акта выполненных работ (оказанных услуг); при этом размер такого финансирования определяется приказом руководителя **Управляющего**, если законодательством не предусмотрено иное.

## 8 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1 Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

8.2 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, в случае следующих обстоятельств:

8.2.1 В период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

8.2.2 Надлежащее исполнение либо неисполнение обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). К обстоятельствам непреодолимой силы стороны отнесли природные явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, иные природные условия, исключающие нормальную жизнедеятельность человека), явления общественной жизни (военные действия, эпидемии, национальные и отраслевые забастовки) и другие обстоятельства, которые могут быть определены как непреодолимые силы, препятствующие надлежащему исполнению обязательств.

8.3 Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

8.4 Действия «Управляющего» не являются виновными в случае исполнения им решения **Собрания**.

8.5 «Управляющий» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственников» вследствие невозможности выполнения каких-либо работ, а также не несет ответственности за выполнение утвержденного **Перечня работ** в полном объеме в связи с недостатком **Средств на содержание и/или Средств на ремонт**.

8.6 «Управляющий» не отвечает по обязательствам «Собственников». «Собственники» не отвечают по обязательствам «Управляющего», которые возникли не по поручению «Собственников».

8.7 «Собственники» несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если не был предоставлен доступ в принадлежащее им помещение для устранения аварийной ситуации.

8.8 «Собственникам», нанимателям и арендаторам помещений, не полностью внесшим плату за содержание и ремонт **Имущества** и коммунальные услуги в установленный срок, «Управляющий» начисляет пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

8.9 **Управляющий** не несет ответственности за ущерб, причиненный **Собственникам** в результате не проведения работ и услуг, которые не были поручены **Управляющему** вследствие непринятия решения об их проведении на общем собрании **Собственников**;

8.10 В случае привлечения **Управляющего** либо его должностных лиц к административной, гражданско – правовой ответственности вследствие не проведения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, которые не были поручены **Управляющему** по причине непринятия решения об их проведении на общем собрании **Собственников**, денежные средства, взысканные с **Управляющего** вследствие возникновения указанных обстоятельств возмещаются из **Средств на содержание** на основании вступившего в законную силу решения уполномоченного органа о привлечении **Управляющего** к административной ответственности либо судебного акта.

8.11 Контроль за соблюдением законодательства РФ в сфере жилищно-коммунального хозяйства г. Сарпула уполномочены осуществлять:

- Государственная жилищная инспекция Удмуртской Республики: г. Ижевск, ул. Песочная, 9;
- Территориальный отдел Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Удмуртской Республике в городе Сарпуле: г. Сарпул, ул. Азина, 29, тел. 4-03-96;
- Прокуратура г. Сарпула: г. Сарпул, ул. Красноармейская, 72, тел. 4-09-84;
- Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Сарпула: г. Сарпул, Красная площадь, 8, тел.4-19-22.

## 9 ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ «УПРАВЛЯЮЩЕГО» И «СОБСТВЕННИКОВ»

9.1 «Собственники» взаимодействуют с «Управляющим» по вопросам настоящего договора через **Председателя**, определенного решением **Собрания**.

9.2 Полномочия и обязанности **Председателя** оговариваются Приложением № 4 к настоящему договору.

9.3 Порядок оплаты и размер вознаграждения за работу **Председателя** определяются решением **Собрания**.

9.4 В случае отказа **Председателя** от выполнения отдельных обязанностей, оговоренных Приложением № 4 настоящего договора, «Управляющий», при необходимости, выполняет их за дополнительную плату, размер которой определяется преискурантом, утвержденным приказом «Управляющего», и возмещает расходы из средств на содержание **Имущества** без предъявления актов.

## 10. ПОРЯДОК СДАЧИ - ПРИЕМКИ РАБОТ ПО РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

10.1. Работы по текущему ремонту **Имущества** принимаются путем оформления и подписания акта сдачи - приемки работ (услуг) между **Председателем**, **Управляющим** и подрядной организацией. В случае временного отсутствия **Председателя**, акт сдачи-приемки работ может быть подписан любым собственником, входящим в состав **Совета многоквартирного дома**.

10.2. После завершения выполнения работ по текущему ремонту в соответствии с **Перечнем** представитель подрядной организации уведомляет **Управляющего** о завершении работ лично либо путем направления телефонограммы на домашний номер телефона **Председателя** и представляет на подписание акт сдачи - приемки работ. **Управляющий** в течение трех дней со дня получения акта сдачи - приемки работ обязан осмотреть результат работ совместно с **Председателем**, подписать представленный акт сдачи - приемки работ и передать его представителю подрядной организации. При наличии замечаний к результату выполненных работ об этом производится соответствующая запись в акте сдачи - приемки работ.

10.3. При уклонении **Председателя** от приемки результата работ в порядке, установленном пунктом 9.2 настоящего договора и отсутствия мотивированного отказа от подписания акта сдачи - приемки работ, об этом производится соответствующая запись в акте, удостоверяемая представителями подрядной организации и **Управляющего**. В случае возникновения данных обстоятельств работы считаются выполненными надлежащим образом, а акт сдачи - приемки работ принимается **Управляющим** к оплате.

10.4. Работы и услуги по содержанию **Имущества**, выполненные в соответствии с условиями настоящего договора, принимаются путем оформления и подписания акта сдачи - приемки работ (услуг) между **Управляющим** и подрядной организацией.

11. **ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

- 11.1 Настоящий договор заключается на срок с « 01 » 01 2013 г. по « 31 » 12 2016 г.
- 11.2 Любая из сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую сторону за 45 дней до предполагаемой даты расторжения договора.
- 11.3 При расторжении или прекращении срока действия настоящего договора «Управляющий» возмещает разницу между суммами платежей за жилищно-коммунальные услуги, начисленных Собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в соответствии с нормами жилищного законодательства, и суммами, предъявленными поставщиками указанных услуг, возникшую за период действия договора, из Средств на ремонт с предоставлением информации в годовом отчете. Предъявление Собственникам помещений суммы из Средств на ремонт, превышающей начисления за оказанные услуги и выполненные работы за период действия договора, отражается в счетах-квитанциях и/или платежных документах за последний месяц действия договора управления в виде перерасчета за содержание и ремонт, при этом такие счета-квитанции и/или платежные документы могут быть выставлены к оплате в течении 2 месяцев с даты прекращения действия договора.

12. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 12.1 Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.
- 12.2 Собственники дают согласие Управляющему осуществлять обработку своих персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, передачу в связи с заключением договоров уступки прав требования), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.
- 12.3 Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.
- 12.4 Данный договор является обязательным для всех «Собственников» в случае, если он принят Собранием.
- 12.5 Настоящий договор составлен в форме единого документа, один экземпляр, которого хранится у представителя «Собственников» (Председателя), второй у «Управляющего», а так же по одному экземпляру у каждого Собственника, обратившегося к Управляющему за заключением настоящего договора.
- 12.6 Неотъемлемой частью договора являются приложения:
- 12.6.1. Приложение № 1 «Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома»,
- 12.6.2. Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома» с Приложением 1 «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом»,
- 12.6.3. Приложение № 3 «Размер платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома и коммунальные услуги»,
- 12.6.4. Приложение № 4 «Положение о совете многоквартирного дома»,
- 12.6.5. Приложение № 5 «Подписи «Собственников» заключивших договор управления многоквартирным домом»,
- 12.6.6. Приложение № 6 «Перечень дополнительных услуг, оказываемых Управляющим»
- 12.6.7. Приложение № 7 «Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг».
- 12.6.8. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.**

«Управляющий»:

И.Б.Красик

г. Сарапул ул. Железнодорожная д. 23. тел. 8(34147) 4-35-32

ИНН 1838003428, ОГРН 1081838000551,

р/с 40702810668210005049; АК Сбергательный банк РФ (ОАО) Сарапульское отделение № 78/054, БИК 049401601, к/сч 30101810400000000601 в ГРКЦ НБ УР г. Ижевск

«Собственники»:

Подпись, дата, расшифровка подписи