

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Самара

« » 200 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АЛКОМ», именуемое далее «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора **Фомиченко Дмитрия Александровича**, действующего на основании Устава с одной стороны, и собственник(и) помещений, указанный(е) в разделе 11, именуемый(е) в дальнейшем «**Собственник(и)**», с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов протокола общего собрания собственников жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома по вопросу отбора Управляющей организации для управления Многоквартирным домом, проведенного ООО «АЛКОМ», отраженных в протоколе общего собрания собственников многоквартирного дома от \_\_\_\_\_ 200\_\_ г

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее по тексту – Правила содержания общего имущества в Многоквартирном доме), Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006г., № 307 (Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), иными положениями действующего законодательства.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник(и) передает(ют), а Управляющая компания принимает на себя обязанности по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме (указанном в Приложении №\_\_), а также предоставление коммунальных услуг Собственнику (Нанимателям) жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

г. Самара, пр. Карла Маркса, д.000, кв.0,

площадь: общая – 00,00 кв.м, жилая – 00,00 кв.м

2.2. Управляющая организация, по заданию Собственника, в соответствии с приложениями к настоящему Договору, и в соответствии с условиями проведенного общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, в течение определенного настоящим договором срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечить предоставление коммунальных услуг Нанимателям жилых помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома (п. 4.19), регулируются отдельным договором

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

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

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора, проведенного общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника (Нанимателей) в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями проведенного общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома и Приложением №2 к настоящему договору.

3.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику (Нанимателям) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и, не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение;
- е) отопление (теплоснабжение).

3.1.4. Осуществлять начисления и сбор платы за содержание и ремонт помещения, а также платы за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника (Нанимателей), в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ.

3.1.5. Заключить договор с органом местного самоуправления для возмещения выпадающих доходов управляющей организации, связанных с:

- оказанием гражданам коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению;
- оказанием работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в случае установления Собственником платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирных домов, устранять аварии, а также выполнять заявки Нанимателей, либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством.

3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.8. Вести и хранить техническую документацию (базу данных), вносить в нее изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По письменному требованию Собственника (Нанимателей) знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника (Нанимателей), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков и направлять ответы в письменном виде, в установленные законодательством сроки.

3.1.10. Информировать Нанимателей, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации в местах, удобных для ознакомления (на досках объявлений, размещенных

во всех подъездах Многоквартирного дома), а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.11. В случае невыполнения работ или неоказания услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Нанимателей, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации в местах, удобных для ознакомления (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах Многоквартирного дома).

Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, одновременно представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.12. В случае выполнения работ и (или) оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с перерывами, превышающими установленную продолжительность предельных сроков устранения неисправностей, установленных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170 (далее по тексту - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда), произвести изменение размера платы в порядке, установленном Правительством РФ.

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.14. Устранять за свой счет недостатки и дефекты, выявленные в процессе эксплуатации Нанимателями или иными пользователями, в течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества.

Недостатки и дефекты считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.15. Заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику (Нанимателям), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.16. Информировать Нанимателей об изменении размера платы за помещение и коммунальные услуги в сроки установленные действующим законодательством, путем размещения в местах, удобных для ознакомления нанимателями.

3.1.17. Выдавать Собственнику (Нанимателям) платежные документы не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию нанимателей, выставлять платежные документы на предоплату работ (услуг), выполненных (оказанных) по настоящему Договору пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.18. Обеспечить Нанимателей, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и (или) размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.19. По требованию Нанимателей и иных лиц, действующих по распоряжению нанимателей или несущих с нанимателем солидарную ответственность за помещение, выдавать без взимания платы в день обращения соответствующие справки, копии из финансового лицевого счета и иные, предусмотренные действующим законодательством, документы.

3.1.20. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.21. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения нанимателя, согласовать с ним время доступа в помещение или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, за исключением работ по устранению аварийных ситуаций внутридомовых сетей.

3.1.22. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.23. По требованию Собственника (Нанимателя) (с п. 3.1.4 настоящего Договора) производить сверку платы за помещение и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

3.1.24. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год за 15 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора.

В отчете указываются соответствие фактического перечня, количества и качества услуг, и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме, и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.25. На основании заявки Собственника (Нанимателя) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (ям) занимаемому Нанимателем.

3.1.26. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (Нанимателя) (передавать ее иным лицам), без письменного разрешения Собственника (Нанимателя) помещения или наличия иного законного основания.

3.1.27. Предоставлять Собственнику (Нанимателю) или уполномоченным им лицам по их письменным запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.28. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению.

1. В случае положительного решения собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, могут быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, или на увеличение расходов по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома.

3.1.29. При наступлении в установленном законом порядке страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.30. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия настоящего Договора вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.31. Предоставить, с учетом условий проведенного общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, гарантию обеспечения исполнения обязательств на срок действия по настоящему Договору.

В случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений, это обеспечение направляется на устранение указанных обстоятельств.

При реализации всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации в течение месяца со дня реализации.

3.1.32. В течение 2-х рабочих дней с даты получения обращения, поступившего в соответствии с п. 3.4.7. настоящего Договора, направить Собственнику (Нанимателю)

извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

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

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

3.2.2. В установленном порядке привлекать для выполнения работ и (или оказания) услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме третьих лиц.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющих у Управляющей организации, данным, представленным нанимателем, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

В случае неоплаты задолженности за оказанные услуги в срок, превышающий 6 календарных месяцев, производить отключение подачи коммунальных услуг в соответствии с пунктами 80, 81 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года № 307), а так же направлять письменное обращение в суд, с целью взыскания дебиторской задолженности в принудительном порядке.

### **3.3. Собственник (наниматель) обязан:**

3.3.1. Своевременно, и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные договором. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При не использовании помещения (ий) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника (Нанимателя), в случаях аварийных ситуаций, при его отсутствии в городе более 24 часов.

#### **3.3.3. Соблюдать следующие требования:**

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном порядке;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в Многоквартирном доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не допускать складирования строительных материалов и (или) отходов на придомовой территории,

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

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить с 8.00 до 20.00);

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

3.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов по

дополнительному договору с Управляющей организацией сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения: о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность вносить плату Управляющей организации за помещение в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора (собственники жилых и нежилых помещений);

об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с уполномоченными органами по предоставлению субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг и ежемесячных денежных выплат на частичную оплату занимаемой общей площади жилого (ых) помещения (ий) для отдельных категорий граждан (собственники жилых помещений);

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом (ых) помещении (ях) потребляющих устройств газо -, водо -, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время (собственники жилых (нежилых) помещений).

3.3.8. При возникновении аварийной ситуации в помещениях предоставлять беспрепятственный доступ представителям Управляющей организации в эти помещения.

3.3.9. Предоставлять Управляющей организации сведения о лицах, ответственных за помещения (фамилия, имя, отчество, домашний адрес, телефон), для обеспечения оперативного доступа в арендуемые помещения при возникновении аварийной ситуации (собственники нежилых помещений).

3.3.10. Сообщать Управляющей организации об отъезде с места жительства на долгое время, письменным заявлением, для перерасчёта оплаты за коммунальные услуги. При наличии приборов учёта ХВС, ГВС, заявление не требуется. В случае не информирования Управляющую организацию заранее, перерасчёт производится не будет.

#### **3.4. Собственник (Наниматель) 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 ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать за счет собственных денежных средств сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, только при наличии прямой вины Управляющей организации.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.24 настоящего Договора.

3.4.7. Наниматель, вправе обратиться в Управляющую организацию с заявлением (в письменной форме или устной форме) об изменении размера платы за содержание и ремонт помещения в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения и требовать от Управляющей организации регистрации обращения и последующего его рассмотрения.

#### **4. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому нанимателем жилому (нежилому) помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ по результатам общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, проводимого органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ и отражается в платежном документе (счет - квитанции на оплату).

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также размер платы за помещение и коммунальные услуги, ежегодно определяются по аналогии с нормативно-правовым актом органа местного самоуправления об оплате за жилищно-коммунальные услуги.

4.2. Размер платы определяется:

- стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (с учетом занимаемой площади и количества проживающих в жилом помещении).

- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемая как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора;

- размером платы за найм муниципальных жилых помещений, установленной для нанимателей и перечисляемой Управляющей организацией Собственнику таких помещений.

4.3. Размер платы за помещение (ия) устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

Собственник (Наниматели), несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги, уплачивает пени в размере и в порядке, установленном п.14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

4.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.17 настоящего Договора.

В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной пунктом 3.1.17 настоящего Договора, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются:

а) почтовый адрес помещения, сведения о нанимателях жилых помещений, муниципального жилищного фонда в Многоквартирных домах (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателей);

б) наименование Управляющей организации, номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования.

в) указание на оплачиваемый месяц, общая площадь помещения, наименование оплачиваемых коммунальных услуг и работ (услуг) по содержанию и ремонту помещения, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, социальной нормы потребления, если такая норма установлена, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод;

г) объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод;

д) сведения об изменениях размера платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги с указанием оснований;

е) сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды;

ж) сведения о предоставлении льгот на оплату помещения и коммунальных услуг в виде скидок (до перехода к предоставлению компенсаций или иных мер социальной поддержки граждан в денежной форме);

Размер пеней за нарушение Собственником (Нанимателями) настоящего Договора, рассчитанных в соответствии с федеральными законами и настоящим Договором, указывается Управляющей организацией в отдельном документе, направляемом нанимателю в течение 5 рабочих дней с момента обнаружения нарушения.

4.9. Собственник (Наниматели) вправе по своему выбору:

а) вносить плату за помещение и коммунальные услуги наличными денежными средствами в расчетно-кассовый центр предприятия, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

б) поручать другим лицам внесение платы за помещение и коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору;

в) вносить плату за помещение и коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая при этом установленный срок окончания ее внесения;

г) вносить предварительно плату за помещение и коммунальные услуги в счет будущих месяцев.

4.10. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 4.8. настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе.

В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.11. Собственник (Наниматель) вносит плату за помещение (ия) и коммунальные услуги на расчетный счет Управляющей организации.

4.12. Не использование помещений Собственником (Нанимателем) и иными лицами не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества дома и за отопление.

4.13. При временном отсутствии проживающих граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации,

4.14. В случае невыполнения работ и (или) неоказания услуг, предусмотренных настоящим Договором, либо в случае выполнения работ и (или) оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с перерывами, превышающими установленную продолжительность предельных сроков устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома, установленных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, стоимость этих работ (услуг) уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

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

4.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном законодательством и Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.18. Собственник (Наниматель) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

В случае расчетов, производимых по прибору учета (коллективному (общедомовому), общему (квартирному), индивидуальному), или отсутствия Нанимателя осуществляется перерасчет размера его платы.

4.19. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.20. Работы (услуги), выполняемые (оказываемые) Управляющей организацией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный собственникам в Многоквартирном доме и третьим лицам, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном действующим законодательством, только при наличии прямой вины Управляющей организации.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, а также временно проживающих граждан, сведения, о которых Собственник (Наниматель) должен был предоставить Управляющей организации в соответствии с п.3.3.5 настоящего Договора, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника (Нанимателя) реального

ущерба.

## **6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и его доверенными лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности выполненных работ и (или) оказанных услуг;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Правительством РФ;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

6.3. Подписание акта выполненных работ осуществляется в 5-ти дневный срок со дня их предоставления председателю инициативной группы Многоквартирного дома. Со стороны Управляющей организации выступает Генеральный директор Фомиченко Дмитрий Александрович, со стороны Собственников Многоквартирного дома – члены инициативной группы (председатель, секретарь, старшие по подъездам).

6.4. Одним из подтверждением надлежащей сдачи акта выполненных работ, является произведение жителями оплаты за помещение и коммунальные услуги.

## **7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе Собственника в случае:
  - отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
  - принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до истечения каждого последующего года со дня заключения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- 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;
- размер дебиторской задолженности за содержание и ремонт общего имущества дома с учетом нарастающего долга превысит 50% от общей суммы начисления за один календарный месяц по данному дому

7.1.2. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7.1.3. В случае реорганизации Собственника - со дня реорганизации при наличии подтверждающих документов.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации в установленном порядке.

7.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

7.2. 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 орган местного самоуправления для принятия им соответствующих решений.

7.3. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.4. Расторжение настоящего Договора не является для Собственника основанием прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана возратить Собственнику сумму переплаты.

7.6. Обязательства сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, об изменении способа управления, в соответствии с действующим законодательством.

Изменение иных условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

## **9. ФОРС-МАЖОР**

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным по вине третьих лиц или вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора,

9.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги

по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. 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.

9.4. 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.

## 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 3 (три) года и вступает в действие с момента подписания сторонами.

10.2. Данный договор может быть пролонгирован на тот же срок и на тех же условиях по решению общего собрания собственников Многоквартирного дома проведенного в соответствии с действующим законодательством.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 12 страницах и содержит два Приложения.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 - Состав общего имущества Многоквартирного дома.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 - Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

### Управляющая организация

**ООО «АЛКОМ»**

Юридический адрес: 443079, г. Самара,

ул. Г. Митирева, д.16/30 - 26

Фактический адрес: 443079, г. Самара,

ул. Г. Митирева, Д.16/30 - 26

ИНН/КПП 6319134320/631901001

Р/с 40702810700040000235

К/с 30101810800000000706

Банк ОАО КБ «Солидарность» г. Самара

БИК 043601706

Тел. 260-36-35

### Собственник

Ген. директор \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_