

## Договор управления многоквартирным домом № 3

г.о. Домодедово

«01» июля 2015 года

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: МО, г.о. Домодедово, д. Одинцово, владение «Бор» д.5 (далее многоквартирный дом), именуемые далее «Собственники» (Приложение №1), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Домодедовская Эксплуатирующая Организация» (ООО «ДомЭксКом»), член Саморегулируемой организации управляющих недвижимостью "Качество. Инновации. Технологии" именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Бородиной С. Г., действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор на основании решения очередного общего собрания собственников помещений, проводимого в форме совместного присутствия 13 мая 2015г. (протокол собрания собственников от "13" мая 2015г. №1-1), о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимися помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Место исполнения Договора управления: **МО, г.о. Домодедово, д. Одинцово владение «Бор», д.5.**

1.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 2 к настоящему Договору.

1.5. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес многоквартирного дома МО, г.о. Домодедово, д. Одинцово, владение Бор, д.5;
- б) номер технического паспорта БТИ, инвентарный номер 11-8117;
- в) серия, тип постройки - ;
- г) год постройки \_\_\_\_\_;
- д) этажность - **4**;
- е) количество квартир - **48**;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений **2288,7** кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних - кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений **нет** кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета **10-20%** по состоянию на 23 декабря 2003г.;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта - **не проводился**;
- м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - **отсутствует**;
- н) кадастровый номер, площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома **нет** кв. м.

### 2. Права и обязанности Сторон

#### 2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с

наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложениями №3 и №4. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, 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) отопление.

2.1.4. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, от всех нанимателей и арендаторов Собственника

2.1.5. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

2.1.6. Требовать платы от Собственника в случае непоступления платы от его нанимателей и арендаторов по п. 2.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. 2.2.3 Договора.

2.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.8. 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, - в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону диспетчерской службы.

2.1.9. Вести и хранить техническую документацию, вносить изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника иных законных пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.12. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника иных законных пользователей помещений о

причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

2.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 2.4.4 настоящего Договора в следующем расчетном периоде.

2.1.14. В течение действия указанных в приложении №4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

2.1.15. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику, иным законным пользователям помещения(й), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.16. Информировать в письменной форме Собственника (иных законных пользователей) об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

2.1.17. Обеспечить выдачу Собственникам (иным законным пользователям) платежных документов не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.18. Обеспечить Собственника (иных законных пользователей) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.1.19. По требованию Собственника и иных законных пользователей помещений выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

2.1.21. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника (иных законных пользователей) согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.22. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Вести отдельный учет средств, направляемых на капитальный ремонт.

2.1.23. По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.24. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится - в письменном виде каждому Собственнику на обратной стороне

квитанции, а также размещается на досках объявлений в подъездах. 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 принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки, информация о привлеченных средствах на капитальный ремонт и их расходовании.

2.1.25. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

2.1.26. Не распространять персональную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

2.1.27. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.28. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

2.1.29. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. 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, должны быть направлены на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

2.1.30. В случае принятия Собственниками решения о страховании многоквартирного дома, заключить договор страхования, в соответствии с действующим законодательством, за дополнительную плату.

2.1.31. При наступлении 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.

2.1.32. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения 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.

## **2.2. Управляющая организация вправе:**

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

2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником (иным законным пользователем помещения), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству потребленных услуг в соответствии с положениями п. 3.4 настоящего Договора.

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

2.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников в принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. 2.2.5. Осуществлять обработку персональных данных Собственников и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному акту в многоквартирном доме, в рамках исполнения обязательств по настоящему договору с соблюдением требований действующего законодательства РФ о порядке обращения с персональными данными.

2.2.7. *Заключать договора аренды мест общего пользования и возмещения электрической энергии с операторами сотовой связи и интернет провайдерами с целью получения необходимых услуг на коммерческой основе, при этом 20 % дохода от суммы комиссии по договору перечисляется в пользу Управляющей организации, 80% в пользу собственников помещений.*

2.2.8. *Направлять денежные средства, полученные по договорам с операторами сотовой связи и интернет провайдерами от аренды мест общего пользования на повышение комфортности проживания жителей, в т.ч. на установку общедомовых приборов учета, на оборудование дома видеонаблюдением, на замену окон, на замену входных дверей, модернизацию освещения мест общего пользования, замену освещения в местах общего пользования, замену отопительных приборов в местах общего пользования, на текущий ремонт кровли, проведение текущего ремонта квартирных холлов.*

### **2.3. Собственник (иной законный пользователь) обязан:**

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

2.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

2.3.3. Соблюдать следующие требования:

2.3.3.1. не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

2.3.3.5. 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;

2.3.3.6. 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;

2.3.3.7. не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

2.3.3.8. не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

2.3.3.9. не заполнять мусоропровод строительным и другим крупногабаритным мусором, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

2.3.3.10. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно), с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье), с 13.00 до 15.00 часов ежедневно;

2.3.3.11. информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.5. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

2.3.5.1. о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме 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;

2.3.5.2. 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;

2.3.5.3. 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.

2.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, снятия показаний индивидуальных приборов учета и для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.8. Ежемесячно до 25 числа текущего месяца предоставлять данные по индивидуальным приборам учета.

#### **2.4. Собственник имеет право:**

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Привлекать 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.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 3.13 настоящего Договора.

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

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

2.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 2.1.24 настоящего Договора.

2.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

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

3.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ на основании решения общего собрания собственников помещений.

3.2. Цена Договора определяется:

стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в приложении 3 (финансовый план) к настоящему Договору, но не ниже размеры платы, утвержденной руководителем Администрации г.о. Домодедово.

стоимостью фактически потребленных коммунальных ресурсов по тарифам ресурсоснабжающих организаций;

размером взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (в размере минимального взноса, установленного Правительством Московской области);

дополнительных услуг на основании заявления собственника, в т.ч. слив стояка, пломбировка приборов учета, замена индивидуальных приборов учета;

дополнительных услуг на основании решений общего собрания собственников помещений, в т.ч. на установку общедомового прибора учета.

3.3. Размер платы за помещение(я) устанавливается в размере, утвержденном руководителем администрации г.о. Домодедово для данного типа дома и может быть изменена для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами.

3.4. 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, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг исходя из фактического количества проживающих в помещении лиц.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.

3.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 2.1.17 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

3.8. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого

помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

3.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 4.2 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.

3.10. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и за отопление.

3.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом 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.

3.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ и услуг уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней указанных нарушений от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.13. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

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

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

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

3.17. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

3.18. 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 за 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.

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

#### **4. Ответственность Сторон**

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

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

4.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе направить Собственнику требование об оплате в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора, а в случае отказа Собственника от добровольной оплаты обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба и компенсации фактических расходов.

4.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

#### **5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

5.1.1. получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

5.1.2. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

5.1.3. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

5.1.4. составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 5.2-5.5 настоящего раздела Договора;

5.1.5. инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

5.1.6. 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.

5.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена его семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

5.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

5.6. 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. Порядок изменения и прекращения Договора**

6.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.2. Настоящий Договор может быть прекращен:

6.2.1. По соглашению Сторон.

6.2.2. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения (купля-продажа, мена, рента и пр.) путем уведомления Управляющей организации о факте отчуждения с приложением соответствующего документа, Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности;

в случае смерти Собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если: многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

6.2.3. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.2.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.4. В случае прекращения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

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

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

6.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

6.8. 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.

## **7. Прочее**

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

*7.2. В случае досрочного расторжения договора, собственники единовременным платежом из расчета пропорционально площади помещений компенсируют Управляющей организации все фактически понесенные ею расходы по приведению в надлежащее состояние многоквартирного дома и по содержанию и обслуживанию общего имущества.*

## **8. Форс-мажор**

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие 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 обязательств по договору товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 9. Срок действия Договора

*9.1. Договор заключается сроком на 3(три) года и вступает в силу с «01» июля 2015г.*

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Экземпляр собственников хранится у Председателя совета дома. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

### **Приложения:**

1. Список собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: МО, г.о. Домодедово, д. Одинцово, владение «Бор», д.5;
- 3.-Финансовый план.
4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

### **Собственники**

Подписывают приложение 1

### **Управляющая организация**

Юр. и Факт. Адрес: г.о. Домодедово, ул. Рабочая, д.46, к.1  
Почтовый адрес: 121354, Москва, ул. Кутузова, д. 11, к. 4, кв. 107  
Телефон: + 7-985-774-1998  
ИНН 5009085713/500901001  
ОГРН 1125009004845  
ОКПО 18175734  
р/с 407 02 810 10 000 000 2563  
в ОАО МКБ «ДОМ-БАНК»  
БИК 044552593 ИНН 5009018805 КПП 500901001  
Кор/счет 30101810400000000593

Генеральный директор:

Бородина С.Г.

