

# Договор управления многоквартирным домом

г. Магнитогорск

" 24 " апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищное ремонтно-эксплуатационное управление №6» в лице директора Журавлёва Андрея Ванадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Магнитогорск, пр. К. Маркса, дом 91/2, поименованные в Приложении №1 к Настоящему договору, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключён с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Магнитогорск, проспект Карла Маркса, дом 91 корпус 2 (далее – Многоквартирный дом), безопасного состояния Многоквартирного дома, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, соответствия потребительских характеристик Многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федерации, а также иных целей, определяемых решениями собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2. Настоящий Договор заключён в соответствии со статьёй 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников Многоквартирного дома 91 корпус 2 по пр. Карла Маркса от 15 марта 2015 г.

1.3. Условия настоящего Договора утверждены общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома и являются одинаковыми (с учётом действующего законодательства) и обязательными для всех собственников отдельных помещений (жилых и нежилых) данного Многоквартирного дома, именуемых в дальнейшем Собственники помещений.

1.4. Собственник помещения – собственник жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме, он же – участник долевой собственности на общее имущество в доме, субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и другими нормативно правовыми актами Российской Федерации.

## 2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия Договора, согласованного в пункте 7.1. настоящего Договора, за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, состав и состояние которого указаны в Приложении №2 к настоящему Договору, предоставление коммунальных услуг, перечень которых указан в пункте 2.6. настоящего Договора, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

2.2. Управляющая организация по настоящему договору предоставляет:

– услуги по управлению домом в соответствии со стандартами и порядком, установленными Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждёнными Постановлением Правительства РФ №416 от 15.03.2013 г.;

– услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (техническая эксплуатация), осуществляются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 г., минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ №290 от 3.04.2013 г.;

– коммунальные услуги – в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными Постановлением Правительства РФ №354 от 6.05.2011 г.

2.3. Управляющая организация обеспечивает предоставление в доме следующих услуг по управлению:

– приём, хранение и передача технической документации и иных документов, связанных с управлением домом;

– сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и нанимателях помещений в

Многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме;

– подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества Многоквартирного дома;

– помощь в организации Собственниками помещений в доме общих собраний;

– организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором;

– взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению домом;

– организация и осуществление расчётов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, и коммунальные услуги;

– обеспечение контроля исполнения решений собраний, достижения целей деятельности по управлению Многоквартирным домом, приём и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме;

– ведение претензионной и исковой работы в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

2.4. Управляющая организация обеспечивает предоставление в доме следующих услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома:

– Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем здания:

а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;

б) осмотры;

в) подготовка к сезонной эксплуатации;

г) текущий ремонт;

– Санитарное содержание:

а) уборка мест общего пользования;

б) уборка придомовой территории;

в) вывоз твёрдых бытовых отходов;

г) уход за зелёными насаждениями.

Полный Перечень работ по содержанию и текущему ремонту дома указан в Приложении 3 к Настоящему договору.

Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию, текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности, которые определены настоящим Договором: в части инженерных сетей – в Приложении №4; в части земельного участка – в размере, установленном в пункте 13 раздела 1 Приложения №2.

2.5. В случае принятия соответствующих решений на общем собрании Собственников – другие работы, в том числе капитального характера, на общем имуществе Многоквартирного дома при условии их согласования с Управляющей организацией, а также определения порядка финансирования таких работ (специальные платежи и/или формирование фонда капитального ремонта на специальном счёте Управляющей организации). Условия выполнения таких работ, их финансирования указываются в отдельном договоре.

2.6. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и пользующимся помещениями в Многоквартирном доме лицам следующие коммунальные услуги:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) отопление (теплоснабжение);

д) электроснабжение для общедомовых нужд,

и обеспечивает условия для предоставления в доме коммунальных услуг специализированными организациями:

– газоснабжения (при наличии соответствующих сетей в доме);

– электроснабжения.

Коммунальные услуги должны предоставляться в необходимых объёмах, быть безопасными для жизни, здоровья потребителей, не причиняющими вреда их имуществу. Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в Приложении №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённым Постановлением Правительства РФ №354 от 6.05.2011 г.

2.7. В состав услуг и работ по настоящему Договору не входят:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проёмов, замена разбитых стёкол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) ремонтные работы капитального характера, а также и все действия, связанные с подготовкой, проектированием, сбором денежных средств для капитального ремонта дома (за исключением случая, предусмотренного п. 2.5. настоящего Договора).

2.8. Использование общего имущества дома третьими лицами осуществляется исключительно по решению общего собрания Собственников в случаях, когда такое использование связано с передачей в пользование отдельных помещений, размещением наружной рекламы, изменением конструктивных элементов здания (прокладка кабельканалов, устройство перегородок, дверей, увеличение на 10% и более механической нагрузки на элементы здания), использованием земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом. В этих случаях договор возмездного пользования заключается Управляющей организацией на условиях, утвержденных общим собранием Собственников. В остальных случаях Собственники предоставляют право Управляющей организации заключать договоры на возмездное пользование общим имуществом Многоквартирного дома от имени Собственников без проведения общего собрания Собственников.

Во всех случаях использование общего имущества Многоквартирного дома может осуществляться только при наличии технической возможности, не нарушая законных прав и интересов Собственников помещений.

2.9. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счёт.

2.10. Собственник муниципальных помещений переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг по управлению домом.

### **3. Права и обязанности Сторон**

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

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации, в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора.

3.1.2. Обеспечивать выполнение комплекса мероприятий по управлению домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также по бесперебойному предоставлению коммунальных услуг установленного уровня, качества, в объёмах и с качеством, указанным в пункте 2.6. настоящего Договора, при наличии в Многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учёта вести учёт их показаний.

3.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, связанных с управлением Многоквартирным домом) во всех организациях.

3.1.4. Организовать начисление и сбор платежей за выполненные работы и предоставленные услуги по настоящему Договору. Оформление платёжных документов должно соответствовать действующим Правилам предоставления коммунальных услуг. В случае отсутствия в платёжных документах сведений о показаниях общедомовых приборов учёта Управляющая организация размещает сведения на информационных стендах в каждом подъезде Многоквартирного дома не позднее 12 числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением Договора.

3.1.6. Систематически проводить технические осмотры Многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.7. Обеспечивать контроль целевого использования жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме, сохранность общего имущества Многоквартирного дома. Использовать общее имущество, в том числе передавать в пользование третьим лицам, только при наличии технической возможности, обеспечения законных прав и в интересах Собственников помещений дома.

3.1.8. В случаях возникновения аварийных ситуаций принимать необходимые и достаточные меры по их устранению и минимизации последствий. Предельные сроки проведения непредвиденных работ по устранению аварийных ситуаций определяются Приложением № 6 Настоящего договора.

3.1.9. Разрабатывать условия и планы работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома. Предлагать изменения в перечень, состав, периодичность выполнения работ и условий выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома для их утверждения в соответствии с действующими нормативными актами и настоящим Договором.

3.1.10. Ежегодно разрабатывать и осуществлять мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями Федерального закона №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 г.

3.1.11. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений, жалоб Собственника и лиц, пользующихся его помещением (-ями) в Многоквартирном доме, вести их учёт, принимать необходимые меры к устранению заявленных недостатков и давать ответы в сроки, установленные действующими нормативными актами.

3.1.12. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (-ям) Собственника.

3.1.13. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб. Информация размещается на информационный стендах в каждом подъезде Многоквартирного дома.

3.1.14. В пределах своих полномочий по требованию Собственников рассматривать конфликтные ситуации с другими собственниками и третьими лицами, выдавать справки и иные документы в сроки, установленные законодательством РФ.

3.1.15. Не реже, чем раз в шесть месяцев организовывать проверку работы установленных приборов учёта и сохранности пломб, правильности учёта потребления ресурсов согласно показаниям приборов учёта.

3.1.16. Уведомлять Собственников об изменении размера платы, порядка содержания и текущего ремонта дома в рамках настоящего Договора и т.д. путём размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома или на оборотной стороне платёжных документов в срок не позднее чем за 30 дней до наступления перечисленных выше событий.

3.1.17. Помогать инициатору информировать Собственников о проведении общих собраний путём обеспечения размещения соответствующих объявлений и документов на информационных стендах Многоквартирного дома, а также оказывать инициатору иную помощь, не противоречащую действующему законодательству, при проведении общего собрания при соответствующем обращении инициатора собрания к Управляющей организации.

3.1.18. Производить перерасчёт платежей в соответствии с действующими нормативными актами и настоящим Договором.

3.1.19. Оказывать услуги (свыше перечня работ и услуг, установленного Приложением 3 настоящего Договора) в соответствии с решениями общего собрания Собственников при условии определения источников их финансирования.

3.1.20. Эффективно использовать общее имущество Многоквартирного дома с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов. Использовать средства, получаемые Управляющей организацией по договорам возмездного пользования общего имущества на повышение энергоэффективности Многоквартирного дома за вычетом агентского вознаграждения Управляющей организации в размере 10 % и НДС 18% от цены договора возмездного пользования общим имуществом Многоквартирного дома.

3.1.21. Предоставлять совету дома результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг), необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты для последующего утверждения размера платы на общем собрании Собственников помещений.

3.1.22. Оборудовать в помещении ЖРЭУ информационный стенд с нормативными документами, определяющими права и обязанности Управляющей организации, Собственников помещений: Правила оказания коммунальных услуг, документы с указанием периодичности оказания жилищных услуг, общий перечень работ по содержанию жилых домов и другую информацию в соответствии с действующим законодательством. А так же разместить данную информацию на сайте Управляющей организации в сети Интернет: <http://jreu6.mgn.ru>. В случае обращения Собственника о предоставлении информации, имеющейся на сайте Управляющей организации, в ответе Управляющая организация указывает ссылку на страницу сайта с соответствующей информацией.

3.1.23. Разместить на досках объявлений (информационных стендах) в каждом подъезде Многоквартирного дома информацию о технических характеристиках подключения квартир к общедомовой электрической сети.

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

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и предоставления услуг по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

3.2.2. Самостоятельно определять необходимость проведения текущего ремонта общего имущества, виды работ, сроки и способы их проведения.

3.2.3. Обращаться в совет дома с предложением об инициации проведения очередного или внеочередного общего собрания Собственников помещений в доме по вопросам, связанным с управлением домом.

3.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.5. В случае обнаружения несоответствия данных, предоставленных Собственником, фактическим проводить перерасчёт размера оплаты предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учёта, а в случае вмешательства в работу приборов, выявленного факта нарушения пломб начисления производить исходя из нормативов потребления за период с момента последней проверки приборов, но не более 6 (шести) месяцев.

3.2.6. Ограничивать и/или прекращать выполнение работ и предоставление услуг по Договору в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.7. Организовывать ремонт и замену санитарно-технического и иного оборудования, не относящегося к общему имуществу Многоквартирного дома, в помещении, принадлежащем Собственнику, а также осуществлять любой общестроительный ремонт данного помещения за отдельную плату путём заключения отдельного договора между Сторонами.

3.2.8. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 3.3.3.-3.3.7., 3.5.1.-3.5.5. настоящего Договора. Информировать надзорные и контролирующие органы в случае выявления нарушений указанных требований.

3.2.9. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате выполненных работ и предоставленных услуг в рамках Договора.

3.2.10. При выявлении факта проживания в жилом помещении, не оборудованном приборами учёта водопотребления, лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору Управляющая организация составляет соответствующий акт, с согласия Собственника включает данных лиц в лицевой счёт для оплаты и производит начисления с даты, указанной в акте. В случае отказа Собственника подписать акт, дать согласие на производство начислений, Управляющая организация вправе оформить акт с участием других собственников помещений дома и взыскать с него неосновательно сбережённые средства с начала текущего месяца. Установление факта окончания проживания в жилом помещении незарегистрированных лиц производится по заявлению Собственника или лица, зарегистрированного в указанном помещении.

3.2.11. Заключать договоры возмездного пользования общим имуществом Многоквартирного дома. Размер платы за пользование общим имуществом дома определять в соответствии с решениями общего собрания Собственников, а в случае отсутствия такого решения – в соответствии с размерами платы, указанными в нормативных актах органов местного самоуправления в аналогичных ситуациях.

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и отнесённые к полномочиям Управляющей организации.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно, в установленные Договором сроки и порядке, вносить плату по настоящему Договору.

3.3.2. Пользоваться помещением с учётом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РФ.

3.3.3. Использовать помещение в соответствии с его назначением.

3.3.4. Поддерживать в исправном состоянии помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нём, обеспечивать его сохранность. При обнаружении неисправностей помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нём, немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в случае необходимости, сообщать о них Управляющей организации.

3.3.5. За свой счёт осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, не относящихся к общему имуществу.

3.3.6. Содержать в чистоте и порядке своё помещение, поддерживать в порядке и чистоте общее имущество в Многоквартирном доме, объекты благоустройства.

3.3.7. Допускать в заранее согласованное Сторонами время в занимаемое помещение работников Управляющей организации, представителей органов государственного надзора и контроля, иных специализированных организаций для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нём, для осмотра, выполнения ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

В случае ликвидации аварий на общедомовых инженерных сетях, самовольно закрытых Собственником отделочными материалами, все затраты по разборке и восстановлению отделки несёт Собственник.

3.3.8. Своевременно предоставлять Управляющей организации информацию:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (-ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчётов платежей за услуги по Договору;
- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника, на случай проведения аварийных работ;
- при смене Собственника: фамилию, имя, отчество нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права, договор купли-продажи жилого (нежилого) помещения и другие, подтверждающие смену права собственности, документы;
- в трёхдневный срок сообщать о неисправностях приборов учёта и повреждении пломб на них.

3.3.9. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учёта ежемесячно снимать его показания в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или МП «ЕРКЦ» не позднее 25-го числа текущего месяца.

3.3.10. Обеспечить исполнение требований по энергоэффективности, установленных законодательством РФ, в отношении Многоквартирного дома, собственных помещений – требованиям по оснащённости приборами учёта. Своевременно осуществлять замену приборов учёта, их ремонт и поверку за счёт собственных средств. Производить замену, ремонт или поверку приборов в собственных помещениях с участием контролёров для снятия контрольных показаний и опломбирования приборов. В случае непроведения поверки в установленные сроки, а также в других случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг, расчёт объёма потребленных коммунальных услуг производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.3.11. Ознакомить всех, совместно проживающих с ним граждан, с условиями настоящего Договора.

3.3.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами, применительно к данному Договору.

3.3.13. В зимнее время Собственник и/или иной Пользователь помещения по мере накопления снега на балконах и козырьках балконов обязан очищать балконы и козырьки от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам.

3.3.14. В зимнее время Собственник и/или иной Пользователь помещения, имеющего конструкции, выступающие за границы карнизного свеса, обязан обеспечить их безопасность, произвести установку защитных экранов, настилов, навесов для предупреждения повреждения конструкций при проведении работ по сбрасыванию снега, наледи, сбиванию сосулек с кровли Многоквартирного дома. По мере накопления снега и наледи на выступающих конструкциях производить их очистку, соблюдая технику безопасности по отношению к себе и третьим лицам.

3.3.15. Собственник при реализации прав, указанных в пункте 3.4.2. Настоящего договора, обязан соблюдать правила и выполнять указания представителя Управляющей организации в части техники безопасности.

#### **3.4. Собственник помещения вправе:**

3.4.1. Пользоваться общим имуществом Многоквартирного дома.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения обязательств по настоящему Договору. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией её обязательств по Договору, а именно:

а) участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;

б) присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

в) знакомиться с содержанием имеющейся проектной, технической и исполнительной документации на Многоквартирный дом.

Реализация указанных в настоящем пункте прав осуществляется по заявлению Собственника в порядке, согласованном сторонами. Согласованный порядок не должен предусматривать существенных дополнительных затрат со стороны Управляющей организации (не более 1000 руб.).

3.4.3. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

3.4.4. Требовать возмещения убытков, возникших по вине либо бездействию Управляющей организации, в размере и порядке, установленном действующим законодательством.

3.4.5. Принимать (по предварительному согласованию с Управляющей организацией) непосредственное участие в снятии показаний общедомовых приборов учёта, не снабжённых средствами дистанционной передачи данных.

3.4.6. Получать информацию, раскрытие которой предусмотрено законодательством РФ, так же иной информации по согласованию с Управляющей организацией.

3.4.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами.

#### **3.5. Собственники помещений не вправе:**

3.5.1. Производить переустройство и (или) перепланировку помещения без получения соответствующего разрешения в порядке, установленном действующими нормативными актами. Закрывать коммуникации общедомовых сетей, имеющиеся в помещении, принадлежащем Собственнику, без обеспечения возможности доступа к ним на всём их протяжении.

3.5.2. Самостоятельно распоряжаться общим имуществом Многоквартирного дома, в том числе передавать, производить его переустройство и перепланировку, без оформленного надлежащим образом решения общего собрания Собственников.

3.5.3. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети. Устанавливать, подключать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру на сетях теплоснабжения.

3.5.4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.5. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению.

3.5.6. Размещать в помещении промышленные производства. Использовать помещение для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это нарушает права и законные интересы других собственников помещений и жителей дома или приводит к нарушению требований, которым должно отвечать данное помещение, помещения соседей или общее имущество дома.

#### **3.6. Согласие на обработку персональных данных**

3.6.1. Собственник дает согласие Управляющей организации на обработку своих персональных данных, как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств, и на совершение с ними следующих действий: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, а также право на получение информации и документов от третьих лиц и на передачу такой информации третьим лицам для осуществления действий, предусмотренных настоящим Договором, в том числе для ведения регистрационного

учёта граждан по месту жительства, для определения объёма услуг, начисления, предъявления и получения оплаты услуг по настоящему Договору, для выполнения других обязанностей, предусмотренных законодательством РФ.

3.6.2. Перечень персональных данных Собственника, передаваемых Управляющей организации на обработку: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, дата, место рождения, адрес регистрации (проживания), данные документов, закрепляющие права собственника на помещение(-я), данные документов, дающие Собственнику право на предоставление льгот по пользованию помещением(-ями) или их оплате, по оплате коммунальных услуг, а также другая информация, необходимая для исполнения настоящего Договора и других обязанностей, предусмотренных законодательством РФ.

#### 4. Цена и порядок расчётов

##### 4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за:

- комплекс работ и услуг по технической эксплуатации Многоквартирного дома (за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома);
- коммунальные услуги: отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение для общедомовых нужд, которые Собственник обязан оплатить Управляющей организации в период действия настоящего Договора.

4.2. Размер платы за услуги по управлению, содержанию дома и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме для Собственников помещений утверждается решением общего собрания Собственников помещений в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Если Собственники помещений не приняли решение об утверждении размера платы, то применяется размер платы, установленный органами местного самоуправления для оплаты за жилые помещения в аналогичном многоквартирном жилом доме.

4.3. Объём предоставленных коммунальных услуг определяется в соответствии с требованиями раздела III Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых Постановлением Правительства РФ №354 от 6.05.2011 г.

4.4. Размер тарифов на коммунальные услуги утверждается правовыми актами соответствующих государственных органов или органов местного самоуправления на основании полномочий, предоставленных законодательством РФ.

4.5. Изменение размера установленных тарифов на коммунальные услуги происходит в соответствии с решениями уполномоченных органов.

4.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчёт стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.7. Перерасчёт размера платы по настоящему Договору производится в случае:

- оказания жилищных услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Перерасчёт оформляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- обнаружения представителем Управляющей организации (при отсутствии сообщения о неисправности со стороны Собственника) утечек в сетях водоснабжения, принадлежащих Собственнику, при отсутствии прибора учёта или при наличии оснований, исключающих использование показаний прибора учёта при расчёте объёма услуг, в соответствии с действующим законодательством. Перерасчёт производится с начала календарного месяца до момента обнаружения утечки на основании составленного Акта о нарушении договорных обязательств с расчётом объёма утечки воды;
- временного отсутствия граждан в части видов коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством;
- оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и в других случаях, предусмотренных и оформленных в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством и Настоящим договором.

4.8. Неиспользование помещения не является основанием для невнесения платы по Договору.

4.9. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.10. Собственник жилого помещения вносит плату по настоящему Договору. Плата вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании выставляемых ему документов. Требование об оплате предоставляется не позднее 10 числа текущего месяца. МП «ЕРКЦ» г. Магнитогорска осуществляет приём денежных средств по настоящему Договору в соответствии с агентским договором, заключённым с Управляющей организацией.

4.11. Собственник нежилого помещения вносит плату по настоящему Договору на расчётный счёт Управляющей организации ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании выставляемых ему требований об оплате, предоставленных не позднее 25 числа текущего месяца.

4.12. В случае необходимости выполнения работ и оказания услуг, не установленных Перечнем работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию, Собственники помещений обязаны согласовать в порядке, предусмотренном законодательством РФ, с Управляющей организацией объём работ (услуг), их стоимость и порядок оплаты. Размер платежей собственника в случае выполнения дополнительных работ на общем имуществе дома рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе дома.

4.13. В соответствии с условиями договоров, заключённых Управляющей организацией с ресурсоснабжающими предприятиями, денежные средства Собственника жилого помещения, предназначенные для оплаты коммунальных услуг, передаются непосредственно этим предприятиям.

## **5. Порядок осуществления контроля выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору**

5.1. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в течение 7 (семи) дней подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. При отсутствии Уполномоченного лица, чьи полномочия утверждены решением общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома, либо в случае невозможности подписания им актов выполненных работ (болезнь, выезд за пределы города и т.п.) Управляющая организация размещает акты выполненных работ на досках объявлений во всех подъездах Многоквартирного дома. Если в течение 7 (семи) дней Управляющая организация не получает письменного мотивированного отказа от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и Управляющая организация получает право подписать акты выполненных работ (услуг) у любого Собственника помещения в Многоквартирном доме.

5.2. Ежегодно в течение первого квартала текущего года Управляющая организация предоставляет отчёт о выполнении настоящего договора за предыдущий год путём размещения указанного отчёта на досках объявлений в подъездах дома и опубликования на сайте Управляющей организации в сети Интернет по адресу: <http://jreu6.mgn.ru>. Отчет должен содержать сведения, указанные в Приложении №5 к настоящему Договору.

## **6. Ответственность Сторон**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. За несвоевременное внесение платы по настоящему Договору Управляющая организация имеет право потребовать от Собственника помещения уплаты пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с 11 числа месяца, следующего расчётным. Размер пени указывается в платёжном документе, ежемесячно направляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

6.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным исполнение обязательств;
- если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств.

6.4. Управляющая организация не несёт материальной ответственности и не компенсирует причинённый ущерб имуществу, принятому в управление, если он возник не по вине либо бездействию Управляющей организации (ее работников, нанятых ею подрядчиков).

6.5. Ответственность по сделкам, совершённым Управляющей организацией со сторонними организациями, несёт Управляющая организация.

6.6. Собственник несёт ответственность за проживание в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесение за них платы по Договору.

6.7. Собственник несёт ответственность за вред, причинённый своими действиями (бездействием), а также действиями совместно с ним проживающих лиц общему имуществу Многоквартирного дома, имуществу, жизни и здоровью других собственников, третьих лиц, в соответствии с действующим законодательством.

6.9. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

## **7. Срок действия и расторжение настоящего договора**

7.1. Договор вступает в силу с 1 мая 2015 г. и действует до 30 апреля 2017 года.

7.2. Управляющая организация приступает к выполнению обязанностей по настоящему Договору с 1 мая 2015 г.



7.3. Настоящий Договор считается продлённым на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 дней до окончания срока его действия Управляющая организация или общее собрание Собственников помещений дома не заявит о его расторжении.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным законодательством.

7.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием общим собранием Собственников решения об изменении способа управления Многоквартирным домом наступают последствия, предусмотренные действующим законодательством.

7.6. При любых обстоятельствах расторжения Договора срок с момента принятия решения до момента прекращения действия настоящего договора не может быть менее 60 дней. Управляющая организация обязана предоставить лицу, определённому решением общего собрания, техническую документацию на Многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы за тридцать дней до прекращения действия Договора.

## 8. Прочие условия

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путём переговоров. В случае недостижения соглашения спор передаётся на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка. Срок для рассмотрения претензий – 20 дней с момента её получения.

8.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

8.3. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

8.4. Если после заключения настоящего Договора будут приняты нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные Договором, права и обязанности Сторон, продолжают действовать положения настоящего Договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие в результате ранее заключённых договоров.

8.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится у Управляющей организации и Председателя Совета дома, а при его отсутствии – у уполномоченного лица.

## 9. Реквизиты и подпись Управляющей организации

### Управляющая организация:

ООО «ЖРЭУ №6»

Адрес: 455038, г. Магнитогорск, ул. Советской Армии, 2

ИНН 7446053669, КПП 744601001, Р/счёт 40702810800000108180 в «КредитУралБанк» ОАО, БИК 047516949

Кор/счёт 30101810700000000949

Директор ООО «ЖРЭУ №6»

 А.В. Журавлёв/



## 10. Реквизиты и подпись Собственников

Реквизиты и подписи Собственников размещаются в Приложении №1 к настоящему Договору.

### Приложение:

1. Реестр Собственников помещений в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Магнитогорск, пр. К. Маркса, дом №91/2, участников Договора управления Многоквартирным домом со стороны «Собственников».

2. Технические характеристики Многоквартирного дома №91/2 по пр. К. Маркса и состав его общего имущества.

3. Перечень работ и услуг по договору управления Многоквартирным домом.

4. Описание границ эксплуатационной ответственности по инженерным сетям дома.

5. Форма отчёта об исполнении договора управления.

6. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта имущества Многоквартирного дома.