

ДОГОВОР
об оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества
при непосредственном способе управления в многоквартирном доме

г. Ярославль

« _____ » _____ 2012 года

ЗАО «Управляющая организация многоквартирными домами Заволжского района», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Чабровой С. Б., действующей на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме _____

действующие на основании решения общего собрания в форме заочного голосования, оформленного Протоколом № 1 от « _____ » _____ 2012 года, с другой стороны, при совместном упоминании в тексте Договора именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

- 1.1. Настоящий договор об оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД по своей правовой природе является особым видом смешанного договора, предусматривающим наряду с другими функциями – функции управления. В отношении данного договора действует специальный режим правового регулирования. Настоящий Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обладающее более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, вправе заключить настоящий Договор в качестве одной стороны заключаемого Договора.
Одна сторона (Управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора, осуществлять решение вопросов о пользовании общим имуществом в многоквартирном доме сторонами договора и третьими лицами, а также осуществлять иную деятельность, направленную на обеспечение рационального использования общего имущества дома. Права и обязанности по договорам о предоставлении коммунальных услуг, совершенным Управляющей организацией на основании выданной собственниками доверенности, возникают непосредственно у Собственников.
- 1.2. Границы эксплуатационной ответственности, на момент заключения Договора, приведены в Приложении № 2 к Договору.
- 1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома указаны в Приложении № 3 к Договору. Управляющая организация и Собственники помещений в доме на основании документации и комиссионного осмотра оформляют акт технического состояния общего имущества Собственников, в отношении которого будет осуществляться обслуживание и ремонт.
- 1.4. Исходя из задания собственников помещений, Управляющая организация осуществляет деятельность в соответствии с настоящим Договором в целях сохранения многоквартирного дома в состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Собственник, а также иные Пользователи помещений, обязуются оплатить оказанные услуги и работы, выполненные Управляющей организацией в порядке и сроки, определенные настоящим Договором.
- 1.5. Информация об Управляющей организации, в т. ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в Приложении № 1 к Договору.
- 1.6. Информация о всех собственниках помещений в многоквартирном доме составляется Управляющей организацией на дату заключения Договора в форме Реестра собственников помещений.
Актуализация указанной информации (фиксация сведений о новых собственниках помещений, о смене собственников, о прекращении права собственности на помещения, о вселении или выселении граждан, в т. ч. нанимателей и т. д.) осуществляется Управляющей организацией путем ведения реестра, включающего в себя необходимую информацию, но не являющегося неотъемлемой частью Договора.

2. Сроки начала и окончания деятельности
Управляющей организации по Договору

- 2.1. Собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве одной Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в п. 12.1. Договора.
- 2.2. Договор заключен на срок 3 года с даты начала оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.
- 2.3. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности, направленной на исполнение Договора, в течение 120 дней с даты подписания Протокола решения общего собрания собственников.
- 2.4. Управляющая организация прекращает деятельность по данному Договору с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных настоящим Договором.
- 2.5. Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если ни одна из Сторон не заявит о его прекращении за 60 дней до окончания срока действия Договора. Договор пролонгируется на тот же срок, если ни одна из Сторон не заявит о его прекращении за 60 дней до окончания срока действия Договора.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации

- 3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по содержанию и ремонту многоквартирных домов, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок.
- 3.2. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных документов, указывается в Акте приема-передачи. Управляющая организация обеспечивает составление технической документации по МКД и описи общего имущества МКД. Расходы Управляющей организации, понесенные на составление таких типов и видов документации, возмещаются Управляющей организацией Собственниками в порядке, предусмотренном п.п. 5.4. и 6.3.12. настоящего договора.
- 3.3. Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи и сроки ее представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным пользователям помещений в многоквартирном доме (потребителям) указаны в Приложении № 4 к Договору.
- 3.4. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора лично или через Председателя Совета многоквартирного дома. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией определяют уполномоченных лиц, информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся в Приложении № 5 к Договору. Председателю Совета МКД предоставляется право оперативного решения вопросов, связанных с исполнением настоящего Договора, подписи дополнительных соглашений к настоящему Договору. При этом Председатель Совета МКД руководствуется положениями действующего законодательства РФ, настоящим Договором и решением общего собрания Собственников, которым определены полномочия и права Председателя Совета МКД.
- 3.5. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также к собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения в пользование гражданам по договору социального найма и найма или другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (далее – потребителям), обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении № 6 к Договору.
- 3.6. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иными лицами определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 7 к Договору и доводятся до сведения потребителей путем их уведомления в порядке, указанном в Приложении № 4 к Договору.
- 3.7. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно. Привлечение Управляющей организацией специализированных организаций, действующих от своего имени при непосредственном взаимодействии с потребителями в целях исполнения Договора (далее – Представитель Управляющей организации или Представитель), осуществляется в случаях и в порядке, указанных в Приложении № 1 к Договору.
- 3.8. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая организация вправе по согласованию с любым собственником помещения (на основании доверенности) выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания собственников.
- 3.9. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными лицами в порядке, установленном в Приложении № 14 к Договору.
- 3.10. Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет об исполнении Договора путем его размещения в порядке и в сроки, установленные в Приложении № 4 к Договору.

4. Порядок осуществления деятельности

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки:

- 4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора утвержден решением общего собрания собственников, приведен в Приложении № 8 к Договору и включает:
 - Перечень работ, услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме;
 - Перечень работ, услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - **Непредвиденные работы текущего и капитального характера.**Перечень работ по установке отсутствующих общедомовых (коммерческих) приборов учета коммунальных ресурсов, а также по капитальному ремонту общего имущества на дату заключения Договора собственниками помещений не утвержден.
- 4.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее – график выполнения работ, оказания услуг), включенных в Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества приведены в указанном Перечне в Приложении № 8 к Договору и согласованы Сторонами на весь срок действия Договора.
- 4.1.3. Порядок изменения Перечня работ, услуг, в т. ч. включение в Договор Перечня работ по установке общедомовых приборов учета и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, устанавливаются в Приложении № 9 к Договору. Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.
- 4.1.4. Перечень работ, услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых возникает в период действия Договора. О необходимости выполнения непредвиденных работ Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо до начала выполнения таких работ.
При выполнении непредвиденных работ Управляющая организация имеет право самостоятельно принимать решения об оказании услуг, выполнении работ, включенных в Перечень работ, услуг. Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к

минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания собственников путем изменения Перечня работ, услуг, и определения источника финансирования, сроков выполнения таких работ и услуг.

- 4.1.5. Порядок признания работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполненными, невыполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объеме, а также порядок приемки работ, услуг указаны в Приложении № 10 к Договору.
- 4.1.6. Управляющая организация, руководствуясь Приложением № 10 к Договору, удостоверяет выполнение работ и оказание услуг, включенных в Перечень работ, услуг, актами выполненных работ и оказанных услуг, составляемых в порядке, указанном в настоящем пункте и Приложении.
- 4.1.7. Приемка выполненных Управляющей организацией работ, включенных в Перечень работ, услуг, а также непредвиденных работ, осуществляется уполномоченным лицом. Уполномоченное лицо в течение 5 рабочих дней после информирования Управляющей организацией о готовности работ (этапа работ) в порядке, указанном в Приложении № 4 к Договору, обязан приступить к приемке выполненных работ.
- Оказание услуг подтверждается ежемесячно, до 10 числа месяца следующего за истекшим, по состоянию на последний день истекшего месяца, с учетом наличия или отсутствия претензий потребителей по перечню, периодичности и качеству оказанных услуг.
- Сдача-приемка выполненных работ, оказанных услуг удостоверяется Актами выполненных работ, оказанных услуг по форме, указанной в Приложении № 11 к Договору, подписанными Управляющей организацией и уполномоченным лицом, принимающим работы. Акты составляет Управляющая организация, руководствуясь Приложением № 10 к Договору.
- В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или отказа от подписания Акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его предъявления, Акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним Актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.
- 4.1.8. Акты выполненных работ и оказанных услуг, оформляются в указанном в п. 4.1.6 Договора порядке в следующие сроки:
- о выполнении работ, оказании услуг по содержанию общего имущества – ежемесячно до последнего числа каждого месяца;
 - о выполнении работ по текущему (капитальному) ремонту общего имущества – в течение 5 рабочих дней после дня окончания выполнения работ или этапа работ;
 - о выполнении непредвиденных работ – в течение 5 рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ.
- 4.1.9. Управляющая организация в порядке, указанном в п. 4.1.6. Договора, оформляет по одному экземпляру акта выполненных работ и оказанных услуг для каждой Стороны Договора. Экземпляр акта для собственников помещений передается на хранение по месту хранения Договора уполномоченным лицом, подписавшим акт. Управляющая организация предоставляет собственникам – индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам справки о стоимости выполненных работ и оказанных услуг, составленные на основании актов выполненных работ и оказанных услуг, в доле, приходящейся на соответствующего собственника.

4.2. Порядок осуществления иной деятельности

- 4.2.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее – иные работы, услуги):
- а) обеспечение разработки и составления технической документации по МКД и описи общего имущества МКД;
 - б) установка индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов;
 - в) техническое обслуживание индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета;
 - г) ремонт внутриквартирного оборудования и элементов инженерных сетей.
- 4.2.2. Иные работы, услуги по их видам, установленным в п. 4.2.1. Договора, выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам потребителей за плату, в соответствии с прейскурантом.
- С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации или её Представителю.

5. Порядок определения цены Договора

- 5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора.
- 5.2. Уменьшение стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между стоимостью работ и оказанных услуг установленных калькуляцией и суммой фактических затрат Управляющей организации на выполнение работ и оказание услуг.
- 5.3. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных работ, не включенных в перечень работ, услуг, но принятых уполномоченным лицом в порядке, установленном п. 4.1.6 Договора и не учтенных при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, подлежат возмещению Управляющей организацией собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных работ, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, до полного погашения суммы расходов.
- 5.4. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

6. Порядок определения размера платы по Договору и порядок её внесения

6.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения:

- 6.1.1. Ежемесячный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно стоимости работ, услуг, устанавливаемой решением общего собрания собственников в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме. Утвержденный размер платы за содержание и ремонт помещения хранится вместе с Протоколом общего собрания собственников помещений в МКД. Размер платы изменяется в

соответствии с главой пятой данного договора. Размер платы устанавливается, исходя из экономически обоснованных затрат, индивидуально для различных типов жилищного фонда (благоустроенный, неблагоустроенный). Размер платы устанавливается, исходя из экономически обоснованных затрат, индивидуально для различных видов жилых и нежилых помещений (одно- и двухэтажные дома, канализованные и неканализованные, оборудованные и не оборудованные водопроводом, многоэтажные дома, отдельные квартиры, коммунальные квартиры и пр.)

- 6.1.2. В случае, если на общем собрании собственников размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД не утвержден, то он устанавливается в размере обеспечивающим содержание и ремонт общего имущества дома и не может быть меньше установленного органом местного самоуправления для нанимателей. В этом случае, установленный для нанимателей размер платы за содержание и ремонт, рассчитывается по видам оказываемых услуг и выполняемых работ управляющей организацией в соответствии с калькуляцией и доводится до сведения собственников в порядке, установленном в Приложении № 4 к настоящему договору. В случае изменения органами местного самоуправления платы за содержание и ремонт, Управляющая организация вправе в одностороннем порядке произвести расчет платы за содержание и ремонт в соответствии с измененным размером оплаты, с момента введения нового размера платы для нанимателей.
- 6.1.3. Стоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома устанавливается на основании Перечней работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, утвержденного на общем собрании собственников помещений МКД или утвержденному органами местного самоуправления. Размер платы, как правило, действует в течение одного года и может ежегодно пересматриваться согласно настоящего Договора.
- 6.1.4. Если Собственники помещений на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, Управляющая организация в одностороннем порядке может повысить размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, на определенный ею период, в соответствии с официальным, установленным Правительством РФ, уровнем инфляции за прошедший год.
- 6.1.5. Размер платы на все виды работ и услуг устанавливается одинаковым для всех Собственников и нанимателей жилых помещений.
- 6.1.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Правительством Российской Федерации и порядком, установленным в Приложении № 10 к Договору.
- 6.1.7. Плата для собственников помещений, определяемая в порядке, установленном в п. 5.3. Договора, не включается в плату за содержание и ремонт жилого помещения.
- 6.1.8. Денежные средства от пользования общим имуществом, поступающие в Управляющую организацию в соответствии с договорами о передаче в пользование общего имущества, учитываются на лицевом счете дома и используются для финансирования работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.2. Порядок определения платы за иные работы, услуги:

- 6.2.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.
- 6.2.2. По соглашению между потребителем и Управляющей организацией плата за установку индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета и их техническое обслуживание, по заявкам потребителей может устанавливаться из расчета ежемесячного её внесения до полной оплаты стоимости работ по установке таких приборов учета, или в течение периода выполнения, оказания услуг по техническому обслуживанию приборов учета.

6.3. Внесение платы по Договору

- 6.3.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, иные работы, услуги (далее – плата по Договору), вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее – плательщики), в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов.
- 6.3.2. По соглашению с собственником жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда (некоммерческого использования) Управляющая организация производит начисление и получение платы нанимателям жилого помещения с даты заключения договора найма. Наймодатели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда (некоммерческого использования), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в части разницы между размером такой платы, установленным по условиям Договора для собственников помещений, и размером такой платы, установленным для нанимателей соответствующих жилых помещений органом местного самоуправления.
- 6.3.3. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.
- 6.3.4. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании расчетных и платежных документов, составляемых Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате плательщикам до 3 числа месяца, следующего за расчетным. Порядок предъявления к оплате плательщикам платежных документов для внесения платы по Договору приведен в Приложении № 13 к Договору. При неполучении платежного документа, с начислением платежей (по мнению собственника или нанимателя) Собственники обязаны обратиться в Управляющую организацию не позднее 8 (восьмого) числа месяца, следующего за расчетным. При поступлении платы за жилищные услуги Управляющая организация учитывает данные денежные средства на лицевом счете соответствующего плательщика. Управляющая организация, при наличии просрочки оплаты, производит зачет платы в счет ранее возникшего неисполненного обязательства по оплате и имеет право зачесть поступивший платеж в счет оплаты пени за просрочку оплаты в соответствующем размере.
- 6.3.5. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- 6.3.6. Собственник несвоевременно и(или) не полностью внесший плату за содержание, текущий, капитальный ремонт уплачивает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки, начиная с 11 числа месяца, следующего за прошедшим. Оплата пеней за несвоевременно и (или) не полностью внесенную плату по Договору производится плательщиком Управляющей организации по отдельно отраженной в платежном документе строке для оплаты пеней.
- 6.3.7. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам потребителей (в т. ч. с участием Представителя Управляющей организации по эксплуатации приборов учета), производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения.

- 6.3.8. При приеме платы по Договору банками и платежными системами с плательщика гражданина может взиматься комиссионное вознаграждение. Внесение платы в кассу Управляющей организации или её платежному агенту, осуществляется плательщиками без уплаты комиссии.
- 6.3.9. 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. Перечень таких случаев определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.3.10. При принятии общим собранием Собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии с пунктом 2 статьи 158 ЖК РФ размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
- Внесение платы установленной решением общего собрания собственников за капитальный ремонт общего имущества становится обязательным для всех собственников помещений с первого числа месяца, следующего за календарным месяцем, в котором общим собранием собственников принято решение о начислении данного размера платы.
- При принятии общим собранием Собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта, поступившие средства на проведение капитального ремонта дома аккумулируются на отдельной статье дохода в лицевом счете дома. Средства не могут быть израсходованы на работы, не связанные с проведением капитального ремонта. При смене способа управления неизрасходованные денежные средства должны быть в полном объеме переданы на лицевой счет дома в новой Управляющей организации.
- При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство прежнего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.
- 6.3.11. В случае неприятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения об изменении перечня услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту дома, условий их оказания и выполнения, а также размера и порядка их финансирования, штрафные санкции, предъявленные Надзорными органами в ходе проведения контрольно-надзорных мероприятий к Управляющей организации, оплачиваются за счет средств, поступающих от Собственников в качестве оплаты за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с последующим отнесением указанных расходов на финансовый результат управления многоквартирным домом и его отражением в лицевом счете дома.
- 6.3.12. Собственник возмещает Управляющей организации понесенные им расходы по составлению и/или восстановлению технической документации МКД, описи общего имущества. Основанием для возмещения таких расходов является соответствующий отчет Управляющей организации.
- Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого собственника помещений, определяется Управляющей организацией от общей суммы понесенных ею расходов пропорционально доле каждого собственника на общее имущество в многоквартирном доме.
- Оплата Собственником указанных в пункте 3.2 настоящего Договора расходов производится им на основании выставяемых Управляющей организацией соответствующих счетов.

7. Права и обязанности по Договору

7.1. Управляющая организация обязана:

- 7.1.1. Осуществлять содержание и ремонт многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в соответствии с целью, указанной в пункте 1.4. Договора.
- 7.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 7.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, а также к порче общего имущества в многоквартирном доме. Информировать Собственников о сроках и продолжительности ремонтных работ за двое суток путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома.
- 7.1.4. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.
- 7.1.5. Организовать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся содержания и ремонта многоквартирного дома.
- 7.1.6. По требованию уполномоченного лица, осуществляющего приемку выполненных работ и контроль деятельности Управляющей организации по Договору, предоставлять ему документы в порядке и в объеме, установленные Договором.
- 7.1.7. В случае, если потребителям предоставляются меры социальной поддержки (льготы) в виде скидки к оплате за содержание и ремонт жилого помещения, управляющая организация обязуется предоставлять в центр социальных выплат соответствующие расчеты.
- 7.1.8. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилых помещений в соответствии с порядком, установленным Договором.
- 7.1.9. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т. ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.
- 7.1.10. Осуществлять начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий ремонт и прочие услуги, в том числе взыскание задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений, с правом передачи этих полномочий по Договору третьим лицам. По требованию потребителей (представителя Потребителя, при наличии Доверенности) производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени) в порядке и в сроки, установленные в Приложении № 4 к Договору.

- 7.1.11. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).
- 7.1.12. Обеспечить возможность осуществления собственниками помещений контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору. Вести лицевой счет дома, в котором учитывать доходы и расходы по данному дому. Вести необходимую документацию на все действия, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, на все действия по передаче в пользование, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему. Ежегодно представлять отчет о финансово-хозяйственной деятельности по исполнению настоящего Договора.
- 7.1.13. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения. В течение 20 дней направлять потребителю ответ об удовлетворении либо об отказе в удовлетворении его жалобы (заявления) с указанием причин отказа.
- 7.1.14. Осуществлять деятельность по ведению регистрационного учета граждан, с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления, формировать пакет документов для оформления паспортов гражданина РФ при достижении 14, 20, 45 лет, а также в связи с утратой и заменой.
- 7.1.15. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения общего собрания собственников по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с предложениями Собственников помещений, предложениями Управляющей организации, а также третьих лиц. Осуществляет расторжение договоров с третьими лицами, если они будут вести работы и оказывать услуги с нарушением условий договоров, установленных правил и норм. Не менее 85% доходов от сдачи в аренду (пользование) общего имущества, направлять на ремонт многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием дома. Управляющая организация получает вознаграждение в размере 15% от дохода, полученного при осуществлении данной деятельности. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая организация вправе:

- 7.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.
- 7.2.2. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами. Управляющая организация, в соответствии с Законом РФ № 152-ФЗ «О персональных данных» и настоящим договором имеет право осуществлять обработку персональных данных, их обезличивание и осуществлять доставку платежных документов с привлечением третьих лиц до почтовых ящиков плательщиков без пакетирования, либо выдавать лично по месту нахождения бухгалтерии линейного участка. Управляющая организация имеет право размещать в свободном поле листа платежного документа дополнительную информацию, социальную и коммерческую рекламу, без согласования с плательщиком.
- 7.2.3. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.
- 7.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг. Вносить в адрес Собственников обязательные для исполнения предписания об обеспечении доступа в помещения для осмотра и ремонта инженерных систем и оборудования.
- 7.2.6. Требовать от собственника помещения и потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т. ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.
- 7.2.7. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующих услуг, в пользу иных лиц.
- 7.2.8. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению. Информировать правоохранительные органы о нарушениях норм действующего законодательства о порядке пользования помещениями, содержания общего имущества, соблюдения общественного порядка, допускаемых собственниками, нанимателями и пользователями помещений в доме. В отношении Собственников и иных потребителей, имеющих задолженность по оплате работ и услуг, произведенных по настоящему договору в соответствии с п. 2 ст. 328 ГК РФ Управляющая организация имеет право встречно приостановить выполнение работ, услуг (том числе по обслуживанию и ремонту участка электрической сети путем его отключения до границы эксплуатационной ответственности с Собственником), а также прекращать выдачу справок и выписок должникам до полного погашения задолженности.
- 7.2.9. Представлять интересы Собственников в органах государственной власти, местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений дома, а также в работе Совета МКД, на правах члена Совета.
- 7.2.10. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений дома, а также в работе Совета МКД.
- 7.2.11. Заключать договоры страхования общего имущества МКД.
- 7.2.12. Управляющая организация вправе отступить от указаний Собственников, если по обстоятельствам дела это необходимо в интересах Собственников, и Управляющая организация не могла предварительно запросить у Собственников их согласия на это. Управляющая организация обязана уведомить Собственников о допущенных отступлениях, как только уведомление станет возможным.

7.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

- 7.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.
- 7.3.2. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему (используемое им) помещение в случаях и в порядке, указанных в п. 7.2.5 Договора.
- 7.3.3. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно, по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

- 7.3.4. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению. Доверенные лица, их фамилии, имена и отчества, контактные телефоны представляются в управляющую организацию заблаговременно в письменной форме. В случае возникновения препятствий доступа в занимаемое жилое/нежилое помещение Управляющая организация не несет ответственность за причиненный ущерб собственнику и третьим лицам, возникший в результате аварийной ситуации.
- 7.3.5. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 6 к Договору.
- 7.3.6. Утвердить на общем собрании Собственников помещений перечень услуг и работ, предоставляемый Управляющей организацией, условия их оказания и выполнения. По решению общего собрания Собственников помещений этот перечень может быть изменен путем заключения Сторонами настоящего Договора дополнительного соглашения.
- 7.3.7. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу. В зимнее время Собственник и/или иной Пользователь жилого помещения по мере накопления снега на балконах и козырьках балконов, которые установлены самостоятельно, обязан очищать балконы и козырьки от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам.
В зимнее время Собственник и/или иной Пользователь нежилого помещения обязан обеспечить безопасность своих конструкций, выступающих за границы карнизного свеса, произвести установку защитных экранов, настилов, навесов для предупреждения повреждения конструкций при проведении работ по сбрасыванию снега, наледи, удалению сосулек с кровли. По мере накопления снега и наледи на своих отливах, производить очистку от снега и наледи, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам.
- 7.3.8. Рассматривать предложения Управляющей организации о распоряжении общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т. д.), с последующим использованием денежных средств от использования общего имущества на текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые общим собранием Собственников помещений, и в течение 5 дней давать письменный мотивированный ответ по ним.
- 7.3.9. Своевременно информировать Управляющую организацию в следующих случаях:
- смены Собственника жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме путем личного предъявления в Управляющую организацию документа, устанавливающего право собственности в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента смены Собственника;
 - изменения числа проживающих в течение пяти дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 30 суток;
 - о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений (в течение 3 дней) на случай проведения аварийных работ;
 - о предстоящих переустройстве и перепланировке помещений (в течение 3 дней);
 - изменений в предоставлении льгот согласно действующему законодательству (в течение 3 дней);
 - передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам (в течение 3 дней);
 - изменений в технических характеристиках квартиры (в течение 3 дней);
 - в иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые услуги и работы (в течении 3 дней).
- 7.3.10. Не выполнять ремонтные работы в жилом (нежилом) помещении, создавая неразборные конструкции скрывающие общее имущество в многоквартирном доме, частично расположенное в жилом помещении Собственника, в частности, элементов инженерных систем.
Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, не использовать мусоропровод для сбрасывания строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые отходы и другие жидкие бытовые отходы, не создавать шум в жилых помещениях и местах общего пользования, уровень которого превышает допустимые нормы.
- 7.3.11. Переустройство или перепланировку производить в порядке, предусмотренном статьями 26-29 Жилищного кодекса РФ. Получить согласование у Управляющей организации на установку приборов коммерческого учета (тепло, вода, свет) и смену отопительных приборов, а также реконструкцию электрических сетей и увеличение мощности бытовых электроприборов.
- 7.3.12. Своевременно сообщать Управляющей организации путем подачи заявления о составлении акта в следующих случаях:
- о фактах причинения ущерба общему имуществу Собственников или имуществу третьих лиц, с которыми Управляющей организацией заключены договоры аренды (пользование) общего имущества многоквартирного дома (в течении 2 дней);
 - о фактах причинения ущерба общему имуществу Собственников третьими лицами (в течении 2 дней);
 - о фактах проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке.
- 7.4. Собственники помещений и иные потребители имеют право:**
- 7.4.1. Требовать от Представителя Управляющей организации по расчетам с потребителями или от Управляющей организации уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае предоставления потребителю мер социальной поддержки (льгот) в виде скидки к такой плате после представления документов, подтверждающих право потребителей на соответствующие меры социальной поддержки.
- 7.4.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.
- 7.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней).
- 7.4.4. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, оформления и предоставления соответствующего Акта по форме, приведенной в Приложении № 11 к Договору.
- 7.4.5. Требовать в порядке, установленном в Приложении № 10 к Договору изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг Договором, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, если предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) перерыв, превышающий установленную продолжительность, допущен по вине Управляющей организации.
- 7.4.6. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной

с содержанием и ремонтом общедомового имущества (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

- 7.4.7. Требовать путем подачи заявления от Управляющей организации устранения выявленных дефектов при выполнении работ по текущему ремонту общего имущества в течение гарантийного срока и проверять полноту и своевременность их устранения. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственники на основании решения общего собрания Собственников помещений вправе по своему выбору требовать:
- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы или оказанной услуги;
 - соответствующего уменьшения цены выполненной работы или оказанной услуги.
- 7.4.8. Осуществлять контроль собственниками помещений за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору в порядке, установленном в Приложении № 14 к Договору.
- 7.4.9. Выносить на общее собрание собственников помещений МКД вопрос о принятии решения по передаче в пользование третьих лиц общего имущества в МКД (место расположения парковочных площадок на придомовой территории, размещение рекламы, сетей Интернет и т. д.). Вносить предложения в Совет МКД по вопросу изменения настоящего Договора. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

8. Ответственность по Договору

8.1. Ответственность Управляющей организации, собственников помещений и иных потребителей:

- 8.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

8.2. Ответственность Управляющей организации

- 8.2.1. Управляющая организация несет ответственность перед потребителями за действия своих Представителей.
- 8.2.2. За неисполнение, или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в т. ч. по возмещению ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, а также в соответствии с границами ответственности, установленными в Приложении № 2.
- 8.2.3. Обеспечение исполнения обязательств по Договору:
- а) в случае неисполнения Управляющей организацией обязательств по перечислению денежных средств, причитающихся Собственникам в счет оплаты за использование общего имущества МКД третьими лицами (сокрытие полученных доходов), Собственники помещений в МКД имеют право на обеспечение своих имущественных интересов. Под обеспечением имущественных интересов Собственников помещений в МКД понимается право Собственников на удержания денежных средств за содержание и ремонт общего имущества, начисленных Собственникам Управляющей организацией. Обеспечение имущественных интересов Собственников производится путем уменьшения размера платы за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле Собственника в общем имуществе МКД. Обеспечение имущественных интересов допускается в размере, равном размеру денежных средств, полученных Управляющей организацией от третьих лиц, использующих общее имущество МКД на договорной основе. При осуществлении обеспечения имущественных интересов Собственников помещений составляется акт, подписываемый председателем Совета МКД и полномочным представителем Управляющей организации;
 - б) собственники, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения;
 - в) в случае реализации указанного обеспечения Управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное исполнение, до полного погашения долга.

8.3. Ответственность собственников помещений и иных потребителей:

- 8.3.1. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по Договору плательщики обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
- 8.3.2. В случае уклонения Собственников от оплаты, в течение 3 месяцев и более, Управляющая организация после письменного уведомления Собственников вправе приостановить предоставление указанных в настоящем Договоре (пункт 7.2.8 настоящего договора) услуг и работ в порядке, установленном законодательством РФ.
- 8.3.3. При нарушении условий настоящего Договора, а также за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования системами водоснабжения и водоотведения, правил безопасности в газовом хозяйстве, правил пользования лифтами, и других установленных обязательных требований Собственники или иные Пользователи несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Совершеннолетние члены семьи Собственника и/или иные Пользователи помещениями, несут солидарную с Собственником имущественную ответственность по обязательствам, следующим из настоящего Договора.
- 8.3.4. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае непредоставления доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.
- 8.3.5. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему Договору, в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством РФ.

8.4. Основания освобождения от ответственности:

- 8.4.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:
- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
 - б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т. п. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные документы соответствующих государственных органов;
 - в) надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по Договору одной из Сторон Договора.

- 8.4.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно (в течение 24 часов) всеми доступными средствами известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.
- 8.4.3. Факты нарушения условий Договора оформляются актами, которые подписываются обеими Сторонами. Представитель заинтересованной Стороны, не позднее трех дней с момента нарушения условий Договора, приглашает для составления акта «О нарушении условий Договора» представителя другой Стороны, телефонограммой, факсограммой или письменным уведомлением при помощи определенных законодательством РФ средств связи, имеющих номер и дату. Если представитель одной из Сторон не прибыл к месту вызова, об этом делается соответствующая запись в акте. В этом случае акт подписывают не менее 2-х представителей заинтересованной Стороны.
- 8.4.4. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.
- 8.4.5. Обязательства сторон по Договору не могут быть изменены в одностороннем порядке. Обязательства сторон могут быть изменены по соглашению сторон или в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. Условия изменения и расторжения Договора

- 9.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, оформляются дополнительными соглашениями. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.
- 9.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.
- 9.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:
- Управляющая организация не приступила к оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома в срок более чем 120 дней с даты, указанной в п. 2.3. Договора;
 - Управляющая организация не представила отчет годовому общему собранию Собственников.
- В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается соответственно расторгнутым с даты, устанавливаемой в порядке, указанном в п. 9.4. Договора.
- 9.4. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 9.3. Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения. Собственники могут расторгнуть договор только в случае принятия решения общим собранием собственников вопроса «о выборе или изменении способа управления».
- Общее собрание собственников проводится в соответствии с «Порядком проведения общих собраний собственников в многоквартирном доме», который утвержден, состоявшимся ранее, общим собранием собственников. О принятом общим собранием собственников решении (о досрочном расторжении Договора) письменно уведомляет Управляющую организацию лицо, уполномоченное таким общим собранием собственников. Уполномоченное лицо представляет в Управляющую организацию всю документацию по организации и проведению общего собрания собственников, предусмотренную статьями 44 – 47 ЖК РФ. Уведомление должно быть направлено не позднее чем за 60 дней до даты досрочного расторжения Договора. Собственники не могут расторгнуть настоящий договор в момент проведения текущего или капитального ремонта.
- 9.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т. ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями. Под таким неполным внесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за два месяца.
- 9.6. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случае, предусмотренном в п. 9.5. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений за 30 дней до даты расторжения договора, путем направления уведомления о своем решении в платежных документах, каждому собственнику помещения. В уведомлении, направляемом каждому собственнику от лица Управляющей организации, должна быть указана дата и основание расторжения Договора.
- 9.7. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату.
- Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате на основании платежных документов, предоставляемых должникам Управляющей организацией или на основании решения суда до полного погашения задолженности.
- Расторжение Договора (наличие уведомления о расторжении Договора) не освобождает Стороны от взаимного исполнения обязательств, принятых на себя ранее, на оставшийся период действия Договора.
- Если Собственники расторгли настоящий договор, Управляющая организация сохраняет право на вознаграждение за работы и услуги, оказанные Собственникам до прекращения договора, а также на возмещение понесенных Управляющей организацией до этого момента расходов. Кроме того, Управляющая организация вправе требовать возмещения убытков, вызванных отказом Собственников от исполнения настоящего договора.
- 9.8. В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому лицу, ответственному за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, документацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом.
- 9.9. Передача документов, указанных в п. 9.8. Договора, оформляется актом передачи соответствующей документации на многоквартирный дом, с приложением описи передаваемых документов.

10. Порядок разрешения споров

- 10.1. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны заявляться Сторонами в письменной форме. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.
- 10.2. Указанные в пункте 10.1. Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного общим собранием Собственников лица, а также лица, заявляющего разногласия. Результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.
- 10.3. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Особые условия

- 11.1. В случае необходимости представления уведомления по вопросам, связанным с реализацией данного Договора, оно должно быть исполнено в письменной форме и направлено по адресу (адресам), указанному в настоящем Договоре. Все уведомления должны доставляться курьером под роспись ответственному лицу либо заказной почтой с уведомлением. Уведомление в Управляющую организацию следует направлять по адресу:
150051, г. Ярославль, пр-т Машиностроителей, д. 13, корп. 2.
- 11.2. Настоящий Договор определяет полный объем договоренности между сторонами и подразумевает, что не существует более никаких других договоров или договоренностей, письменных или устных, действующих между Сторонами, относительно данного жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства, вопросов их эксплуатации.
- 11.3. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй у Управляющей организации.
- 11.4. Независимость частей настоящего Договора – в случае, если какая-либо часть или части настоящего Договора будут признаны недействительными, незаконными или неприемлемыми к исполнению, это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности и выполнимости других его частей и положений.
- 11.5. При изменении законодательства или принятии соответствующих решений участниками Договора – Договор подлежит приведению в соответствие в срок три месяца.
- 11.6. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение настоящий Договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. Новый Собственник становится Стороной настоящего Договора путем его подписания или совершения конглюзивных действий путем оплаты выставленного счета-квитанции.
- 11.7. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная сторона обязуется возместить другой стороне весь нанесенный ущерб.

12. Порядок подписания и хранения Договора.

Приложения к Договору

- 12.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:
Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в договор. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, подписанный сторонами, передается собственнику помещения (одному из собственников помещения). Настоящий Договор от имени нескольких Собственников одного жилого помещения имеет право заключать один из Собственников данного помещения.
Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 12.3 Договора.
Договор скреплен печатью Управляющей организации, подписью руководителя Управляющей организации, подписью(ями) собственника(ов) помещения. Согласно п. 2 ст. 160 ГК РФ Стороны допускают факсимильное воспроизведение подписи («факсимиле») лица уполномоченного Управляющей организации, с помощью средств механического или иного копирования электронно-цифровой подписи либо аналога собственноручной подписи. При этом факсимильная подпись будет иметь такую же силу, как и подлинная подпись лица уполномоченного Управляющей организацией.
Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для Управляющей организации, может быть изменен только путем подписания сторонами дополнительного соглашения.
- 12.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.
- 12.3. К Договору прилагаются:
 - Приложение № 1 – Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирурующих органах.
 - Приложение № 2 – Границы эксплуатационной ответственности.
 - Приложение № 3 – Состав общего имущества многоквартирного дома.
 - Приложение № 4 – Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора.
 - Приложение № 5 – Перечень уполномоченных лиц и их обязанности.
 - Приложение № 6 – Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора.
 - Приложение № 7 – Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора.
 - Приложение № 8 – Перечень работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.
 - Приложение № 9 – Порядок изменения Перечня работ, услуг.
 - Приложение № 10 – Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

- Приложение № 11 – Форма акта о приемке оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
Приложение № 12 – Форма акта установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.
Приложение № 13 – Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору.
Приложение № 14 – Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией.

13. Форс-мажор

- 13.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.
13.2. 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.

14. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

Закрытое акционерное общество «Управдом Заволжского района»
ИНН 7604215146, КПП 760301001, ОГРН 1117604019268

150051, г. Ярославль, пр-т Машиностроителей, д. 13, к. 2.

Тел./факс: (4852) 35-85-20

р/с 40702810801000001999 в Ярославском ФКБ-РЦ «СЕВЕРГАЗБАНК»
ИНН 3525023780, БИК 047888782, корр/с 30101810100000000782

Директор _____ С. Б. Чаброва
(МП)

Собственники помещения:

Паспорт: № _____ серия _____
(Документ, подтверждающий право собственности)

Паспорт: № _____ серия _____
(Документ, подтверждающий право собственности)

Паспорт: № _____ серия _____
(Документ, подтверждающий право собственности)

Паспорт: № _____ серия _____