

# **ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом**

**№ \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_**

**в г. Петрозаводске**

## Договор управления многоквартирным домом

г. Петрозаводск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Петрозаводск, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_ (именуемые в дальнейшем – **собственники, потребители**), и ООО «Петрозаводская компания Выбор» в лице директора Голова Виталия Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_) заключили настоящий договор (далее – **Договор**) о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество) в порядке, установленном в разделе 5 Договора, в рамках и объемах, определенных в Приложении № 4 к настоящему Договору;

б) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном в разделе 6 Договора.

1.2. Настоящий договор является договором смешанного вида и заключен по инициативе собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № \_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_, г. Петрозаводска, далее именуемого «МКД». Настоящий договор является договором с множественностью лиц, содержит условия, одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 3 к Договору.

1.4. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в надлежащем состоянии.

1.5. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы приведена в Приложении № 1 к Договору.

1.6. В рамках настоящего Договора, в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Собственник дает согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включая: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе его площади, количестве зарегистрированных и проживающих в нем граждан, размер оплаты, в том числе задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства перерасчета в период временного отсутствия и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

### 2. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору

2.1. Договор считается заключенным с \_\_\_\_\_ 2019 г. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора.

2.2. Договор заключен на срок \_\_\_\_\_ года.

2.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были им предусмотрены.

2.4. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом. (п.14 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

2.5. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных пунктами 9.2, 9.3, 9.4. Договора.

2.6. Прекращение предоставления Управляющей организацией одной или нескольких из коммунальных услуг, без прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в остальной её части, составляющей предмет Договора, допускается по инициативе ресурсоснабжающей организации в случаях и в порядке, установленных Правительством Российской Федерации, с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

2.7. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются Управляющей организацией и Собственниками и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

### **3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом**

3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться настоящим Договором, в том числе Приложениями к настоящему Договору, Жилищным кодексом Российской Федерации; принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами, а так же предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом,

3.2. 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 иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства.

3.3. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

3.4. Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора путем его размещения на доске объявлений, а в случае ее отсутствия на площадке первого этажа каждого подъезда в течение первого квартала календарного года, а также публикует отчет на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти и на официальном сайте управляющей организации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.5. Отчет считается утвержденным, если в течение 15 дней после его размещения в общедоступных местах многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации от Собственников помещений в многоквартирном доме не поступили мотивированные письменные возражения.

3.6. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала календарного года, следующего за годом управления, направляет Председателю Совета многоквартирного дома Акт оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Акт считается утвержденным, если в течение 15 дней после его направления в от Председателя Совета многоквартирного дома не поступили мотивированные письменные возражения.

3.7. Работы и услуги необходимые для обеспечения надлежащего содержания общедомового имущества, не утвержденные общим собранием собственников в многоквартирном доме,

включенные или отсутствующие в приложениях к настоящему Договору управления, но обязательные для исполнения по действующему законодательству выполняются собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме самостоятельно, по отдельным договорам со сторонними организациями за дополнительную плату или силами Управляющей организации за дополнительную плату при наличии согласования с Председателем и членами Совета многоквартирного дома, избранных в соответствии с п. 4.3.1. Договора.

#### **4. Права и обязанности по Договору**

##### **4.1. Управляющая организация обязана:**

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. Договора.

4.1.2. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества в целях оперативного приема заявок на устранение неисправностей и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов Многоквартирного дома и его инженерного оборудования.

4.1.3. Ежегодно в течение первого квартала года, следующего за годом управления, предоставлять собственникам отчет о выполнении условий настоящего Договора, в порядке, предусмотренном п.3.4 и п.3.5 настоящего Договора;

4.1.4. Хранить техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, полученные по акту приема-передачи от предыдущей управляющей компании;

4.1.5. Организовать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

4.1.6. Составлять и оформлять в установленном порядке соответствующие акты о предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

4.1.7. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором;

4.1.8. Обеспечить возможность осуществления собственниками помещений контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.

4.1.9. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

4.1.10. Осуществлять раскрытие информации согласно Постановлению Правительства от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», Постановлению Правительства от 27 сентября 2014 №988 "О внесении изменений в стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, а так же путем и способами определенными общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22 декабря 2014 года №882/пр.

##### **4.2. Управляющая организация вправе:**

4.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, устанавливая очередность, сроки оказания услуг и технологию выполнения работ в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших от собственников средств и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на более поздний срок.

4.2.2. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

4.2.3. В соответствии с п. 7.1.5 настоящего Договора производить изменение размера платы за содержание жилого и нежилого помещений, путем индексации тарифа.

4.2.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в случае наличия у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3(три) ежемесячных размера платы, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия

индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

4.2.5. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

4.2.6. 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 внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, а также в иных случаях, если это требуется для исполнения условий настоящего Договора.

4.2.7. 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.

4.2.8. Привлекать для исполнения обязательств по настоящему договору третьих лиц, имеющих необходимые для этого лицензии, допуски, персонал и пр. без дополнительного согласования с собственниками помещений;

4.2.9. Принимать меры по организации взыскания задолженности по платежам за предоставленные услуги самостоятельно или с привлечением третьих лиц. В случае взыскания задолженности в судебном порядке расходы по взысканию задолженности возмещаются должником - юридическим лицом и индивидуальным предпринимателем в размере 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей,

- физическим лицом (собственники и наниматели) в размере 4000 рублей за выдачу судебного приказа и 6000 за исковое производство.

Данная сумма является фиксированной и включает в себя сбор, изучение документов, подготовка расчетов и искового заявления или заявления о выдаче судебного приказа, досудебная претензия (в случае если досудебное урегулирование требуется законом или договором), сдача документов в суд, участие при необходимости в судебных заседаниях первой инстанции. Дополнительные расходы связанные с оплатой госпошлины и расходы по получению выписки из ЕГРП, справок и услуг банков возмещаются должником отдельно.

4.2.10. При возникновении аварийной ситуации или пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов получить доступ в помещение с обязательным составлением акта;

4.2.11. Производить осмотры состояния общего имущества, расположенного в Помещении Собственника, проверять рациональность использования предоставляемых коммунальных услуг, проверять достоверность представленных Собственником сведений о показаниях приборов учета коммунальных услуг, проверять состояние установленных приборов учета, контролировать выполнение Собственником обязательств по настоящему договору, требовать устранения выявленных недостатков. Для указанных целей вправе требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое Собственником помещение;

4.2.12. Вносить на голосование общего собрания собственников вопросы и предложения, касающиеся исполнения настоящего Договора, выполнения работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания многоквартирного дома;

4.2.13. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственниками обязательств по настоящему договору;

4.2.14. Осуществлять по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме целевые сборы;

4.2.15. В случае возникновения аварийной ситуации, угрожающей безопасности граждан или причинением ущерба имуществу граждан, управляющая организация вправе произвести работы по устранению аварийной ситуации за счет денежных средств, вносимых собственниками в виде платы по текущему ремонту, с последующим извещением собственников о таких расходах;

4.2.16. Не выполнять работы, не предусмотренные в Перечне работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и утвержденном пятилетнем плане проведения текущего ремонта без соответствующего решения собственников.

4.2.17. Если выполнение неотложных работ (и текущего, и капитального характера) по содержанию общего имущества многоквартирного дома будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени

заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы дополнительно компенсируются собственниками помещений в доме путем выставления дополнительных начислений в платежных документах.

4.2.18. Оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана:

- необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме,
- устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений.
- предписанием государственных органов, осуществляющих надзор и контроль за техническим состоянием общего имущества многоквартирных домов, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений.
- изменением законодательства в сфере ЖКХ

Оказание таких услуг осуществляется за счет средств собственников, отчисляемых на содержание, текущий и планово-предупредительный ремонт, а также за счет замены менее значимых (по решению управляющей компании) работ, предусмотренных перечнем на текущий год. Информирование собственников о таких случаях осуществляется путем вывешивания уведомлений в подъезде дома в течение 1 месяца до или после выполнения работ или посредством представления председателю Совета дома Акта выполненных работ за прошедший месяц.

4.2.19. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилым помещением, в случае, если помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета коммунальных услуг и составлять акт об установлении количества таких граждан. Количество временно проживающих в жилом помещении граждан в последующем определяется на основании составленного акта об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении.

4.2.20. Безвозмездно использовать помещения (технические и общего пользования), относящиеся к общему имуществу собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и планово-предупредительному ремонту общего имущества. Использование помещений для этих целей Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

4.2.21. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

### **4.3. Собственники помещений обязаны:**

4.3.1. Избрать на своем общем собрании Совет (далее – Совет) из числа собственников помещений в МКД и Председателя Совета из числа членов Совета. Члены Совета представляют интересы собственников по настоящему договору. В случае, если собственниками помещений не выбран Совет или в случае отказа или невозможности исполнения Советом своих функций по настоящему договору, эти функции могут исполняться любым из собственников (с его согласия) до момента принятия собственниками решения о выборе Совета.

4.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить Плату за содержание, управление, текущий и капитальный ремонт, а также коммунальные услуги, в том числе за проживающих в жилом помещении граждан;

4.3.3. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.3.4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему (используемое ими) помещение в случаях и в порядке, указанных в п. 4.2.6 Договора.

4.3.5. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия для устранения аварийных ситуаций (залив, пожар). В случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

В случае отсутствия доступа в помещение Собственника по причине не выполнения им вышеуказанных обязательств Управляющая организация вправе самостоятельно вскрыть двери в помещение в порядке, установленном разделом 11 Договора. При таких обстоятельствах причиненный Собственнику ущерб возмещению не подлежит.

4.3.6. 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.

4.3.7. Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт помещения, а также ремонт и замену санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри помещения (не входящего в состав общего имущества).

4.3.8. Соблюдать права и законные интересы других собственников, правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

4.3.9. Собственники нежилых помещений в случае наличия отдельного входа в принадлежащее им помещение обязаны содержать прилегающую к каждому такому входу территорию (не менее 5 (пяти) кв.м.) в надлежащем состоянии: в чистоте и порядке, устанавливать урны и содержать их.

4.3.10. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

4.3.11. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении.

4.3.12. Не допускать загромождения помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердачных помещений, подвалов, технических этажей).

4.3.13. Проводить ежегодные собрания собственников помещений в многоквартирном доме с целью утверждения плана работ по текущему ремонту на следующий год и платы за содержание, управление и текущий ремонт общего имущества.

4.3.14. Дополнительно компенсировать расходы управляющей компании в случае выполнения последней неотложных работ по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в случае непринятия собственниками соответствующих решений или имеющегося предписания контролирующего (надзорного) органа, или если выполнение неотложных работ вызвано недопущением причинения вреда жизни и имуществу физических и юридических лиц.

4.3.15. Возмещать расходы Управляющей организации, произведенных сверх суммы расходов, предусмотренных на выполнение работ по настоящему договору.

4.3.16. При размещении на конструктивных элементах здания сетей или оборудования кабельного телевидения, индивидуальных (спутниковых) телевизионных антенн, прочих инженерных сетей и оборудования, не предусмотренных проектом здания, оформлять необходимые согласования с Управляющей организацией и получить разрешение в установленном законом порядке.

4.3.17. Ежедневно осуществлять проветривание жилого помещения три раза в день не менее 5 минут, путём открытия всех оконных проёмов в положение настежь, с целью полного обновления воздуха.

В случае несоблюдения указанной обязанности, претензии собственника на предмет наличия плесени, грибков и пр., развивающихся в результате повышенной влажности в жилом помещении, Управляющей организацией не принимаются, а причиненный ущерб имуществу и вред здоровью, возмещению не подлежит.

4.3.18. При отчуждении принадлежащей ему квартиры (помещения) сообщить будущему собственнику о наличии настоящего Договора и ознакомить его с ним, а так же передать Управляющей организации информацию о смене Собственника. К новому Собственнику квартиры (помещения) переходят все права и обязанности Собственника по настоящему Договору.

4.3.19. В случае длительного отъезда, сдачи помещения в аренду – уведомить об этом Управляющую организацию.

4.3.20. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

4.3.21. Осуществлять проведение в помещениях дома ремонтно-строительных и иных работ, являющихся источником повышенного шума (например, с использованием перфораторов, дрели, молотков и т.п.), за исключением аварийно-восстановительных, спасательных и других

неотложных работ, связанных с обеспечением безопасности либо бесперебойного функционирования инженерных систем дома в установленное Законом время;

4.3.22. При проведении строительно-ремонтных работ:

- поддерживать чистоту и порядок в местах общего пользования;
- разгружать и складировать стройматериалы и утилизировать строительный мусор без захламления и блокирования мест общего пользования, прилегающей к дому территории;
- особо тщательно отслеживать соблюдение строительными рабочими техники безопасности и противопожарной безопасности, а также общественного порядка;
- не затрагивать при проведении ремонтно-строительных работ инженерно-техническое оборудование (механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование), расположенное в принадлежащем ему помещении и предназначенное для обслуживания других помещений и/или Дома в целом;

4.3.23. При вносе/выносе крупногабаритных предметов предохранять от повреждения полы коридоров, стены, потолки, двери и дверные проемы, окна и т.д.;

4.3.24. Весь бытовой мусор утилизировать в специально отведённых для этого местах и в специальной упаковке (мусорный мешок); весь крупногабаритный мусор и отходы, в том числе крупногабаритный строительный мусор, пришедшую в негодность мебель, бытовую технику и т.д., - выносить с этажей до мусорной площадки.

Для утилизации строительного мусора и отходов повышенного класса опасности (батарейки, ртутьсодержащие лампы, шины и т.д.) Собственник самостоятельно нанимает специализированную организацию.

4.3.25. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

#### **4.4. Собственники помещений имеют право:**

4.4.1. На своевременное и качественное получение услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, а также установленными стандартами;

4.4.2. На устранение выявленных недостатков в предоставлении услуг;

4.4.3. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации по выполнению принятых на себя обязательств, предусмотренных настоящим договором;

4.4.4. На получение дополнительных услуг и работ, не предусмотренных настоящим договором, за отдельную плату, о чем может быть направлено соответствующее предложение в Управляющую организацию;

4.4.5. На получение у Управляющей организации сведений, относительно порядка и размера оплаты услуг по настоящему Договору;

4.4.6. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию и ремонту общего имущества требовать либо безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги) или возмещения понесенных расходов по устранению этих недостатков своими силами или третьими лицами на основании решения общего собрания собственников Многоквартирного дома;

4.4.7. Требовать от Управляющей организации полного возмещения убытков, причиненных в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), зафиксированными соответствующим актом;

4.4.8. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в соответствующие саморегулируемые организации, государственные органы, ответственные за контроль в сфере жилищной политики;

4.4.9. Требовать от Управляющей организации отчет о выполнении Договора, в установленном законом порядке и в соответствии с условиями настоящего договора;

4.4.10. По согласованию с Управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией, при наличии технической возможности отказаться от предоставления отдельных видов коммунальных услуг. При получении согласования, отключение и подключение инженерных сетей производится за счет Собственников (либо соответствующего Собственника) с составлением соответствующего акта в соответствии с действующим законодательством;

4.4.11. Участвовать в обследовании технического состояния общего имущества Многоквартирного дома, выполнения работ (оказания услуг) Управляющей организацией, знакомиться с актами технического состояния многоквартирного дома;

4.4.12. Пользоваться другими правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

4.4.13. Досрочно расторгнуть настоящий договор по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме по основаниям, предусмотренным



действующим законодательством. В случае, если Управляющая организация произвела в Многоквартирном доме ремонт общего имущества с предоставлением собственникам рассрочки оплаты за произведенный ремонт, а Собственники на момент расторжения договора не погасили задолженность по оплате произведенного ремонта, то при досрочном расторжении настоящего договора Собственники обязаны погасить имеющуюся задолженность в течение десяти дней с момента принятия решения о расторжении договора с уплатой процентов за пользование чужими денежными средствами за весь период их использования.

4.4.14. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

**4.5. Собственнику помещения, а также лицам, осуществляющим пользование их (квартирами) помещением, категорически запрещено:**

4.5.1. Осуществление любой деятельности, вызывающей повреждение, порчу или загрязнение ОИ дома;

4.5.2. Оставлять любой мусор (в том числе мелкий: окурки, спички, бумажные салфетки и т.д.) в непредусмотренных для этой цели местах: коридорах, л/клетках, лифтовых холлах, незадымляемых переходах, местах общего пользования, технических помещениях и т.д.;

4.5.3. Сброс любых бытовых отходов (в том числе мелкого мусора, окурков, пепла, спичек, и т.п.) из окон, балконов, незадымляемых переходов, л/проемов Дома;

4.5.4. Слив остатков строительных растворов и других несоответствующих жидкостей (красок, кислот, щелочей, бензина, солярки, масел и т.п.) в сантехническое оборудование квартир (помещений);

4.5.5. Размещать в местах общего пользования свое имущество, в том числе: мебель, велосипеды, детские коляски и т.п., за исключением мест, специально предназначенных для этой цели;

4.5.6. Размещать какие-либо объявления, информацию рекламного характера и т.д. в местах общего пользования и на фасадах дома, кроме специально отведенных для этой цели мест при условии получения соответствующего разрешения Управляющей организации;

4.5.7. Нанесение, каких бы то ни было надписей, изображений и т.п. на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов ОИ дома;

4.5.8. Производить любые изменение фасада дома, включая изменение цвета фасадных стен; изменение цвета или разрезки створок окон, остекления балконов, лоджий.

Размещение внешних блоков кондиционеров допускается на фасадных стенах за ограждением балкона, лоджии, причем оборудование ни коим образом не должно выступать за габариты ограждения. При отсутствии балкона, лоджии установка кондиционера на фасадах дома допускается в предусмотренных для этой цели местах по согласованию с Управляющей организацией;

4.5.9. Устанавливать на фасадах многоквартирного дома спутниковые антенны. Установка спутниковых антенн допускается только в определенных местах на кровле дома по согласованию с Управляющей организацией;

4.5.10. Хранить на балконе (лоджии) всевозможную домашнюю утварь, строительные и др. материалы, мебель и т.д., выступающие за габаритные размеры балконного ограждения.

4.5.11. Размещать крупногабаритную мебель в плотную к наружной стене жилого помещения, обеспечивая циркуляцию воздуха.

4.5.12. Кататься на роликах, велосипедах, самокатах по коридорам дома;

4.5.13. Курить в местах общего пользования многоквартирного дома;

4.5.14. Использовать места общего пользования как внутри дома, так и снаружи для распития алкоголесодержащих напитков, в том числе пива;

4.5.15. Ходить по газонам, а также осуществлять парковку транспортных средств на не предназначенных для этих целей частях придомовой территории;

4.5.16. Производить мойку, ремонт или обслуживание транспортных средств на придомовой территории, в том числе на территории, предназначенной для парковки;

4.5.17. Появляться с собакой без поводка и намордника в местах общего пользования дома и на придомовой территории;

4.5.18. Осуществлять выгул собак (кроме щенков до трехмесячного возраста) на придомовой территории. Физическое лицо, осуществлявшее провод собаки или иного домашнего животного к месту выгула, обязано убрать экскременты, оставленные животным на придомовой территории;

4.5.19. Размещать остатки пищевых отходов как в местах общего пользования в доме, так и около мусорных площадок, в том числе не подкармливать птиц и крыс.

4.5.20. Нарушать тишину на территории ж/дома, выражающуюся в громком пении, крике,

свисте, использовании звуковоспроизводящих устройств и устройств звукоусиления, применении пиротехнических средств в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **5. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки**

5.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора утвержден решением общего собрания собственников, приведен в Приложении № 4 к Договору.

5.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее - график выполнения работ, оказания услуг), а также их стоимость в первом году действия Договора, включенных в Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества приведены в указанном Перечне и согласованы Сторонами.

5.3. Перечень работ, услуг может быть изменен решением общего собрания собственников помещений, в случае наличия соответствующего решения Советом многоквартирного дома, с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательными для исполнения предписаниями органов государственного надзора и контроля, с последующим возмещением Собственниками затрат, связанных с исполнением выданных предписаний.

5.4. Перечень работ, услуг не предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет Председателя Совета многоквартирного дома в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг.

5.5. Работы, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме за отдельную плату.

5.6. Работы аварийного характера выполняются в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством.

5.7. По результатам осмотра элементов общего имущества Многоквартирного дома, оценки состояния общего имущества Многоквартирного дома и его соответствия обязательным требованиям технических регламентов с учетом интересов Собственников Управляющая организация готовит предложения по изменению Перечня работ и услуг и стоимости предлагаемых услуг и работ и направляет их Председателю Совета многоквартирного дома для их рассмотрения и доведения полученной информации до остальных собственников.

5.7.1. В течение 30 (тридцати) рабочих дней Собственники в порядке предусмотренном законодательством РФ рассматривают предложения Управляющей организации и утверждают их либо направляют в адрес Управляющей организации возражения по стоимости работ и (или) порядок (график) выполнения работ, а также свои предложения по их корректировке.

5.7.2. Управляющая организация при наличии возможности разрабатывает новые предложения по стоимости таких работ с указанием очередности выполнения работ, порядка (графика) их выполнения и направляет их Собственникам в течение 5 рабочих дней на повторное утверждение.

5.7.3. Одновременно с принятием решения о внесении изменений в Перечень работ и услуг Собственники на общем собрании принимают решение о порядке оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома дополнительно путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо установленной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.8. Решение общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, оформленное протоколом общего собрания Собственников, является основанием для внесения изменений в настоящий Договор в отношении Перечня работ и услуг.

5.9. Управляющая организация приступает к выполнению работ согласно порядку (графику) выполнения работ, утвержденному решением общего собрания Собственников.

5.10. В случае если Собственники помещений в Многоквартирном доме на общем собрании примут решение об изменении Перечня работ и услуг, но не примут решения о порядке оплаты таких работ и услуг в размере, предложенном Управляющей организацией, Управляющая организация вправе:

- исполнять прежний Перечень работ и услуг по Договору;
- вынести на рассмотрение общего собрания Собственников возможность внесения в Перечень работ и услуг дополнительные услуги (работы) из предложенных без изменения стоимости Договора и внесения дополнительных средств;
- в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. О принятом решении Управляющая организация сообщает председателю Совета письменно, Собственникам помещений в Многоквартирном доме путем размещения информации об этом на официальном сайте Управляющей организации, либо в общедоступных местах МКД, либо в платежных документах, направляемых собственникам помещений.

5.11. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с уполномоченным лицом допускается в следующих случаях:

а) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ;

б) при установлении Управляющей организацией возможности изменения графика выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг для целей полного или частичного исключения необходимости компенсации Управляющей организации стоимости выполненных ею непредвиденных работ в части превышения размера созданного резерва на выполнение таких работ.

5.12. Управляющая организации может выступать инициатором общего собрания Собственников в случаях и по вопросам, предусмотренным законодательством РФ, в том числе для принятия решений по изменению перечня работ и услуг и/или их стоимости.

## **6. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг**

6.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах собственников помещений и потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями.

6.2. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

6.3. Собственники нежилых помещений представляют Управляющей организации информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора.

6.4. В случае превышения объема коммунальной услуги предоставленного на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги предоставленного на общедомовые нужды ежемесячно распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

6.5. При заключении договора на предоставление коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, в случаях, предусмотренных действующим законодательством, собственник производит оплату коммунальных услуг ресурсоснабжающей организации,

## **7. Порядок определения размера платы по Договору и порядок её внесения**

### **7.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения**

7.1.1. Цена настоящего Договора для собственников состоит из:

– платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

– взносов на капитальный ремонт;

– платы за коммунальные услуги (тепло- электро- газо- водоснабжение, водоотведение, обращение с ТКО);

– платы по прямым Договорам на оказание услуг (выполнение работ) по обслуживанию общедомового имущества, не входящим в перечень работ (оказания услуг) Управляющей

организации по содержанию общедомового имущества (ТО лифтов; охрана дома и видеонаблюдение и т.д.).

7.1.2. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается для Собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой в Перечне работ и услуг (Приложение №4) на каждый год действия Договора, в расчете на один месяц и один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

7.1.3. Размер платы за содержание жилого помещения (далее также – размер платы) установлен решением общего собрания собственников (протокол от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_) и указан в Приложении №4 к настоящему Договору.

Данный размер платы подлежит корректировке, не чаще одного раза в год, начиная со второго, с учетом предложений Управляющей организации и не более, чем на величину инфляции в Республике Карелия (по официальным данным управления статистики Республики Карелия) + 2%.

Годовое увеличение размера платы за содержание жилого помещения выше установленного настоящим пунктом размера допускается только по решению общего собрания собственников помещений.

7.1.4. Плата за содержание жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в настоящей главе Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

7.1.5. Плата за содержание 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.

7.1.6. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ, соразмерно принадлежащей ему общей площади помещения, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника.

## **7.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги**

7.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Правилами условий её перерасчета и изменения (уменьшения). Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией путем оформления соответствующего акта.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти РФ, РК и Петрозаводского городского округа. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

7.2.3. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.4. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему собственнику – гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству проживающих в данном помещении граждан или исходя из нормативов потребления коммунальной услуги. В указанном случае



собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую организацию или ее Представителю по расчетам с потребителями о временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан с представлением подтверждающих такое отсутствие документов в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2.5. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями. Размер такой ежемесячной платы сообщается такими собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию в срок, установленный Договором для снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

### **7.3. Формирование ремонтного фонда и порядок его использования.**

7.3.1. Ремонтный фонд создается с целью накопления достаточных средств для своевременного и качественного выполнения работ по текущему ремонту Общего имущества Ж/Д.

7.3.2. Ремонтный фонд формируется за счет:

- ежемесячных взносов Собственников в счет текущего ремонта, включенного в тариф содержание жилого помещения,

- дополнительных взносов на основании решения Общего собрания собственников помещений;
- дохода, полученного от временного размещения свободных денежных средств фонда в кредитных и прочих организациях. Размещение средств допускается после получения письменного согласия на это Совета Дома.

- дохода, полученного от пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами (реклама, вывески, оборудование операторов связи и иные не предусмотренные проектом дома), в случае принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

7.3.3. К текущему ремонту дома относится – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий проводимых с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов дома и поддержания нормального уровня его эксплуатационных показателей (без замены ограждающих и др. несущих конструкций, лифтов).

7.3.4. Ремонтные работы, не требующие составления сметы (в силу их незначительного объема), и (или), если трудозатраты на их выполнение при должной организации работ не могут превысить 2 чел./дня, осуществляются Управляющей организацией в отношении общедомового имущества в рамках платы по ремонтному фонду. Данный вид ремонтных работ выполняется незамедлительно с целью недопущения дальнейшего ухудшения состояния строительных конструкций, включая их внешний вид.

7.3.5. Текущий ремонт общедомового имущества дома осуществляется за счет средств ремонтного фонда на основании ежегодного сметного плана мероприятий по ремонту дома, утвержденного Общим Собранием Собственников или Советом Дома.

7.3.6. Ежегодный сметный план мероприятий разрабатывается Управляющей организацией на основании конкурентных (конкурсных) предложений на выполнение ремонтных работ по стоимости и срокам.

7.3.7. Денежные средства ремонтного фонда временно (на возвратной основе) могут быть использованы Управляющей организацией для компенсации недостающих средств, своевременно не поступивших от Собственников по счетам.

7.3.8. Средства ремонтного фонда могут быть израсходованы Управляющей организацией на реализацию отдельных проектов Собственников дома и (или) Управляющей организации (например, по благоустройству территории, внедрении инновационных технологий и технических средств), одобренных Общим Собранием Собственников или Советом Дома.

7.3.9. Размер ежемесячных взносов на капитальный ремонт устанавливается решением общего собрания Собственников дома в размере не менее минимального взноса на капитальный ремонт, установленного нормативными правовыми актами Республики Карелия.

### **7.4. Внесение платы по Договору**

7.4.1. Плата за содержание жилого помещения, коммунальные услуги, 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 либо ее уполномоченному лицу.

7.4.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации.



7.4.3. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями.

7.4.4. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

## **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.

8.1.2. Работы по устранению любого повреждения общедомового имущества дома, возникшего вследствие нарушения Собственником настоящего Договора, производятся за счет Собственника, по вине которого произошло это повреждение. Если в течение пяти календарных дней с момента получения от Управляющей организации соответствующего требования Собственник не устранит повреждение, Управляющая организация вправе привлечь для проведения ремонтных работ стороннюю организацию и/или устранить ущерб самостоятельно, и взыскать понесенные расходы с виновного Собственника.

8.1.3. Денежные суммы, взыскиваемые с виновных лиц, используются Управляющей организацией для возмещения ущерба, причиненного их деянием, а так же на другие цели, обеспечивающие надлежащую эксплуатацию дома.

8.1.4. Ни Управляющая организация, ни Собственники не несут ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей организации и Собственников, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору.

### **8.2. Ответственность Управляющей организации**

8.2.1. Управляющая организация несет ответственность перед потребителями за действия своих Представителей.

8.2.2. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (периода эффективной эксплуатации) Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество условий проживания.

8.2.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что нарушение произошло в следствие:

- непреодолимой силы;
- несвоевременной оплаты услуг собственниками;
- невыполнение Управляющей компании работ и услуг, не оговоренных настоящим договором;
- нарушений при строительстве многоквартирного дома;
- непредставления доступа к инженерным сетям (стояки, розлив, магистраль, запорная арматура) расположенных в помещениях (квартиры) для проведения работ;
- использованием собственниками (нанимателями) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства
- отсутствия решения собственников помещений в многоквартирном доме по капитальному и текущему ремонту.

### **8.3. Ответственность собственников помещений и иных потребителей:**

8.3.1. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по Договору потребители обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном законодательством Российской Федерации.

## 9. Условия и порядок расторжения Договора

9.1. Отчуждение помещения новому собственнику является основанием для досрочного расторжения настоящего договора с данным собственником. Приобретение в собственность является согласием с условиями данного договора.

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 случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме соответствующего решения о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 45 (сорок пять) дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

9.4. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) 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, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации.

2) когда общим собранием собственников помещений не принято решение о Приведении Перечня работ и услуг приведения в соответствие с установленным Правительством Российской Федерации минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме работ, услуг (минимально-необходимых работ, услуг), в течение двух месяцев с даты представления собственникам соответствующих предложений Управляющей организацией.

3) когда собственники помещений в многоквартирном доме не принимают предложенный управляющей организацией экономически обоснованный размер платы за содержание жилого помещения, а действующий размер платы не обеспечивает содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4) при невозможности дальнейшей безаварийной эксплуатации многоквартирного дома, связанной с неоднократным отказом Собственников от капитального ремонта.

9.5. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п. 9.4. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за 30 (тридцать) дней до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений.

9.6. Управляющая организация и Собственники обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.

9.7. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственник помещений (в письменной форме) не поручил передать такие данные уполномоченному им лицу.

## 10. Порядок разрешения споров

10.1. 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 лица, а также лица, заявляющего разногласия, и 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. Порядок вскрытия помещений в Ж/Д

11.1. Вскрытие помещений в Доме производится в случаях, определенных п. 4.2.10.

11.2. Решение о вскрытии помещения принимается Управляющей организацией после принятия мер по выяснению возможного местонахождения Собственника через имеющиеся в ее распоряжении номера мобильной связи Собственника, лиц проживающих с ним, контактного лица (п. 4.3.5); опроса соседей.

11.3. Вскрытие помещения производится незамедлительно, в случае необходимости обеспечения личной или общественной безопасности собственников Дома при аварийных ситуациях, либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера.

11.4. Вскрытие помещения производится силами Управляющей организации в присутствии представителя Управляющей организации и двух свидетелей (как правило, Собственников соседних квартир, участкового).

11.5. После вскрытия помещения производится опечатывание всех внутренних помещений, не причастных к устранению аварийной ситуации.

11.6. Сотрудником Управляющей организации составляется акт, в котором указывается состав лиц, присутствующих при вскрытии помещения; причины вскрытия; действия, предпринятые для установления местонахождения Собственника помещения; способ проникновения (вскрытия); описание повреждений имущества Собственника, возникшие в результате проникновения в помещение; перечень выполненных работ (в т.ч. материалов) при устранении аварии, иных осуществленных действий. Акт подписывается всеми вышеуказанными лицами.

11.7. После устранения ситуации, послужившей основанием для проникновения в помещение, Управляющая организация принимает должные меры к обеспечению сохранности имущества Собственника; входная дверь опечатывается. Акт о вскрытии квартиры (помещения) находится в Управляющей организации, копия акта предоставляется Собственнику по запросу.

11.8. Все работы (вскрытие, ремонт, закрытие и опечатывание двери) выполняется в присутствии всех лиц указанных в п. 11.4. По возможности ведется видеосъемка.

## 12. Заключительные положения

12.1. Оригинал Договора управления хранится в Управляющей организации. Копии Договора выдаются по письменному заявлению в течение 3 (трех) рабочих дней.

12.2. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Приложение № 1 «Адреса и телефоны диспетчерских служб, по которым осуществляется прием заявок»;
- Приложение № 2 «Сведения о коммунальных услугах».
- Приложение № 3 «Состав общего имущества Многоквартирного дома»;
- Приложение № 4 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;
- Приложение № 5 «Сведения, необходимые для начисления платы за коммунальные услуги»
- Приложение № 6 «Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом»

## 13. Подписи Сторон

**Управляющая организация:**

ООО «Петрозаводская компания Выбор» г.Петрозаводск, ул.Володарского, д. 25, телефон .: 79-83-17  
ИНН 1001198281, Р/счет № 40702810625000104860 в Карельское отделение № 8628 ПАО Сбербанк,  
К/счет: № 30101810600000000673

Директор \_\_\_\_\_ Голов Виталий Геннадьевич

**Собственники:**

№ квартиры	Фамилия, имя, отчество Собственника	Дата рождения	Реквизиты документа, удостоверяющего личность Собственника	Реквизиты документа, подтверждающие наличие в собственности помещения в МКД	Телефон	Подпись собственника


*Примечание: сведения о потребителе должны быть указаны в договоре в соответствии в пункте 19 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354.*

*Данные, указанные в настоящем разделе, подлежат корректировке при изменении площади помещения в Свидетельстве о государственной регистрации права собственности на помещение, о чем Собственник обязан заблаговременно должным образом уведомить Управляющую организацию.*

**АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ ДИСПЕТЧЕРСКИХ СЛУЖБ, ПО КОТОРЫМ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ПРИЕМ ЗАЯВОК**

Диспетчерские службы		
ООО «ПК Выбор» с 9:00 до 18:00 сб.,вс.- выходной	Диспетчер	т. 79-83-17 (доб.103),
Аварийная служба - круглосуточно	Диспетчер	т.56-10-31
<a href="http://www.pkvibor.ru">www.pkvibor.ru</a>		

**«Перечень коммунальных услуг»**

№	Наименование услуги	Отметка о наличие коммунальной услуги
1.	• холодное и горячее водоснабжение	Имеется
2.	• Водоотведение	Имеется
3.	• электроснабжение	Имеется
4.	• газоснабжение	Имеется
5.	• теплоснабжение.	Имеется



Состав общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № ____ от ____.
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений)	
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме	
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. - лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения	
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке	

Приложение №3 является примерным и формируется сторонами договора на основании технической документации на многоквартирный дом и оформляется актом приёма – передачи многоквартирного дома.

**Сведения, необходимые для начисления платы за коммунальные услуги**

№ квартиры	Площадь квартиры	Количество проживающих в жилом помещении Собственника	Сведения об установленных квартирных приборах учета коммунальной услуги

**Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом**

Перечень (услуг) работ
1. Организация эксплуатации жилого дома
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ
3. Заключение договоров на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями <sup>1</sup>
4. Учет, начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате.
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг
6. Взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками, все виды работы с нанимателями и арендаторами
7. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с настоящим договором
8. Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
9. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.

<sup>1</sup> Перечень указанных договоров формируется в зависимости от условий договора управления многоквартирным домом, согласно которому определяются виды коммунальных услуг.