

## Договор № 32/2021

управления многоквартирным домом по адресу:  
г.Ухта Республика Коми ул. Дзержинского д.32

г. Ухта Республика Коми

«17» мая 2021

**Общество с ограниченной ответственностью «Ухтинская Управляющая Компания»**, (ООО «Ухтинская Управляющая Компания») именуемая в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора **Пургиной Ирины Михайловны**, действующей на основании Устава и лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 11 от 20 апреля 2015 с одной стороны и

**Сапего Валентина Анатольевна**, именуемая в дальнейшем «**Собственник**», действующая на основании протокола общего собрания от 17 мая 2021 собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Ухта Республика Коми ул.Дзержинского д.32,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, утвержденных решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Ухта Республика Коми ул.Дзержинского д.32 (далее - МКД) на основании протокола от 17 мая 2021 хранящегося по юридическому адресу Управляющей организации, указанному в разделе 11 настоящего Договора.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. Стороны при исполнении настоящего Договора обязаны руководствоваться 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 и обеспечивать соблюдение требований:

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (Стандарты управления многоквартирным домом);

- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;

- Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290;

- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

1.4. *Собственник* — физическое лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением в многоквартирном доме, имеющие право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.5. *Помещение* (жилое, нежилое) — часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц.

1.6. *Общее имущество* в многоквартирном доме - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе.

1.7. В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящее в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

## 2. Предмет Договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника(ов), указанных в Приложении №1, обязуется осуществлять деятельность по управлению МКД, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы в соответствии с условиями настоящего Договора, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД по адресу: г. Ухта Республика Коми ул. Дзержинского д.32;

б) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее - иная деятельность), в порядке, установленном в п.3.1.12 Договора.

Вышеуказанные работы и услуги предоставляются Собственникам МКД, а также членам семьи Собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Перечень услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечислены в Приложении № 2 к Договору.

2.4. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая размещена на сайте об Управляющей организации – [www.dc-ukhta.ru](http://www.dc-ukhta.ru).

2.5. Снабжение собственников помещений и иных потребителей коммунальными ресурсами осуществляется в соответствии с договорами ресурсоснабжения, которые заключаются между ресурсоснабжающими организациями и собственниками помещений в многоквартирном доме.

2.6. Считать общедоступным местом для информационных сообщений информационную доску, расположенную на первом этаже лестничной площадки в подъездах.

### **3. Права и обязанности Сторон**

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

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в [п. 2.1](#) настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Осуществлять, в целях исполнения Договора, обработку персональных данных граждан - собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в МКД. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства.

3.1.3. Привлекать для целей исполнения своих обязательств по настоящему Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) в соответствии с законодательством.

3.1.4. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Перечнем работ и услуг (Приложение № 2 к настоящему Договору).

3.1.5. Принимать меры для бесперебойной работы инженерного и санитарно-технического оборудования помещений МКД, в т.ч. содержания узлов учета, своевременно проводить общедомовых поверку приборов учета и передавать необходимые документы общедомовым по приборам учета в ресурсоснабжающие организации.

3.1.6. Обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД на основании решений общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.7. Удостоверять выполнение работ и оказание услуг, включенных в Перечень работ, услуг актами выполненных работ и оказанных услуг в следующем порядке:

- оформленный надлежащим образом Акт выполненных работ (по форме, установленной в Приложении № 5 к настоящему Договору) и оказанных услуг направить уполномоченному лицу Собственника *до 25 числа месяца* следующего за отчетным периодом, в котором были произведены работы с приложением первичной документации подтверждающей выполнение работ, при необходимости допускается согласование работ прошлых периодов.

3.1.8. Рассматривать и устранять обоснованные недостатки, указанные в замечаниях к Акту, а также предложения Собственников по устранению этих недостатков в течение *3 (трех) рабочих дней* с момента получения замечаний/предложений по Акту.

После устранения недостатков, замечаний Акт выполненных работ и оказанных услуг повторно подписывается уполномоченным лицом Управляющей организации и направляется Уполномоченному лицу Собственника в течении *3 (трех) рабочих дней*.

В случае неполучения от Собственника Акта приемки оказанных работ/услуг, или не подписания им Акта без обоснованных причин, в *течение 5 (пяти) дней* со дня его составления или со дня устранения недостатков, работы/услуги по акту считаются принятыми/выполненными в одностороннем порядке.

3.1.9. Изменить Перечень минимально необходимых работ и услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в течение срока действия Договора с учетом решений общего собрания собственников.

3.1.10. Согласовывать необходимость выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам с уполномоченным лицом (председателем Совета МКД) в разумный срок, при невозможности предварительного согласования - до начала выполнения таких работ.

3.1.11. Самостоятельно принимать решения по изменению графика выполнения работ и оказания услуг, включенного в Перечень работ, услуг при выполнении неотложных непредвиденных работ.

3.1.12. Осуществлять иную деятельность по обеспечению выполнения для Собственников и потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее - иные работы, услуги) по индивидуальным заявкам:

а) установка, замена индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов;

б) снятие показаний индивидуальных, квартирных приборов учета;

в) техническое обслуживание индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета;

г) ремонтные работы в жилом помещении, а также иные работы по предложениям Управляющей организации.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг Собственники и потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении Собственников, соответствующие Собственники обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации или её Представителю.

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

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

3.1.15. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее Управляющей (эксплуатирующей) организации, в соответствии с атом приема-передачи, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров (инвентаризаций). По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.16. Организовать и вести прием Собственников и иных потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом в установленные часы приема.

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

3.1.18. По запросу Собственника производить в согласованные сроки сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы и взносов, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.19. Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.

3.1.20. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников /нанимателей/арендаторов, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения электронного/письменного заявления, а при получении устного заявления - со дня его регистрации, информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

В запросе, подписанном Собственником, указываются управляющая организация, фамилия, имя и отчество (наименование юридического лица) собственника, номер телефона, номер жилого/нежилого помещения, излагается суть заявления, а также указывается электронный/почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ.

3.1.21. Не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения плановых работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.22. Информировать Собственника и нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение 1 (одних) суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.23. В случае невыполнения работ и/или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника и нанимателей о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на

информационных стендах дома. Если невыполненные работы и/или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.24. В случае предоставления Собственнику и нанимателям коммунальных услуг по вине Управляющей организации ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии на основании соответствующих документов (актов).

3.1.25. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й) за свой счет. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение в течение 10 дней с момента проведения работ.

3.1.26. Выдавать Собственнику помещений МКД и нанимателям платежные документы не позднее *3-го числа* следующего оплачиваемого месяца.

3.1.27. Обеспечить Собственника помещений МКД и нанимателей информацией о телефонах аварийных служб также путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах МКД.

3.1.28. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.29. Направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД.

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

3.1.31. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению(ям) Собственника.

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

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

3.1.34. Представлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта его общего имущества.

3.1.35. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников МКД без соответствующих решений общего собрания Собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения Собственников средства,

поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.36. Представлять Собственнику Отчет по форме, установленной в Приложении № 4 к настоящему Договору, о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется председателю Совета дома и размещается на сайте Управляющей организации. В Отчете указываются соответствие фактических оказанных/выполненных работ/услуг, качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД Перечню (Приложение № 2) и размеру платы, указанным в настоящем Договоре.

3.1.37. Готовить к окончанию календарного года с момента начала действия Договора (далее - к концу каждого календарного года в течение срока действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию Собственников по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в МКД на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и/или работ направить председателю Совета МКД дополнительное соглашение с обновленными Приложением № 2 к настоящему Договору для рассмотрения и подписания.

3.1.38. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением МКД документы за 10 (десяти) дней после прекращения действия Договора по окончании срока его действия или его расторжения вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.39. Уведомлять Собственников в письменном виде:

а) об изменении юридического, почтового адреса, контактных телефонов, банковских реквизитов - в течение 10 рабочих дней со дня наступления соответствующего события путем указания соответствующих изменений в квитанции на оплату;

б) о своей реорганизации, ликвидации - не позднее, чем за 60 рабочих дней до предполагаемого события.

## **3.2 Управляющая организация вправе:**

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

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

3.2.3. Требовать внесения платы по Договору своевременно и в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.5. Требовать в течение 3-х рабочих дней с момента обращения в заранее согласованное с Собственником время обеспечения допуска представителей Управляющей организации 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.

3.2.6. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета при возникновении сомнений в достоверности измерений.

3.2.7. Требовать от собственника 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.

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

3.2.9. Представлять законные интересы Собственников и пользователей помещений в МКД в том числе в отношениях с третьими лицами.

### **3.3 Собственник и наниматели помещений МКД обязаны:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений МКД, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

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

3.3.3. Осуществлять контроль за оказанием Управляющей организацией работ и услуг по настоящему Договору. В течении 5 (пяти) дней со дня получения Акта выполненных работ рассмотреть, подписать и направить Акт в управляющую компанию, либо направить в этот же срок свои замечания/предложения по Акту.

3.3.4. В случае несогласия с качеством выполненных работ Уполномоченным лицом, Собственника, в присутствии представителя Управляющей организации, а в случае ее отказа направить своего представителя - в его отсутствие составляется акт Советом Дома, в котором фиксируются в письменной форме недостатки.

#### ***3.3.5. Соблюдать следующие требования:***

1) не производить перенос инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией;



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

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

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

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

При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них по электронной почте, факсу или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности - принять все доступные меры по их устранению.

6) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

7) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;

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

9) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

10) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22:00 до 7:00 по будням и с 22:00 до 9:00 в выходные и праздничные дни, а так же с 13:00 до 15:00 часов (в будние и выходные дни) при проведении ремонтных работ, переустройства и (или) перепланировки в жилых и нежилых помещениях (в том числе в помещениях общего пользования) многоквартирных домов.

11) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.6. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно оплачивать и вывозить крупногабаритные и строительные отходы сверх платы, установленной в соответствии с [п. 4](#) настоящего Договора.

3.3.7. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов

организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

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

3.3.9. Немедленно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

#### **3.4 Собственник помещений МКД имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которых может участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

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

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления Отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с [п. 3.1.36](#) настоящего Договора.

3.4.6. Обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества МКД и требовать с Управляющей организации в течение *10 (десяти)* рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

3.4.7. Знакомиться с содержанием приложений к Договору, за исключением Приложения № 1; Управляющая организация при наличии технической и организационной возможности может изготовить копии приложений к Договору за счет средств соответствующего собственника.

#### **4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

**4.1.** Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению, согласно [ст. ст. 249, 289](#) Гражданского кодекса Российской Федерации и [ст. ст. 37, 39](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

**4.2.** Стоимость работ/услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется Управляющей организацией ежемесячно:

- исходя из утвержденной стоимости (тарифа) по управлению, содержанию и ремонту;

- исходя из стоимости выполненных Управляющей организацией непредвиденных или дополнительных работ, определяемой из суммы понесенных ею расходов на выполнение таких работ, с учетом уплачиваемых Управляющей организацией налогов в соответствии с применяемой системой налогообложения.

**4.3.** С момента начала действия настоящего Договора (п.10.1), размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества определяется в Приложении № 2 к Договору.

**4.4.** В связи с экономией Управляющей организации стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг данная экономия распределяется по 50% Управляющей организации и на счет МКД – статья затрат «непредвиденные расходы».

**4.5.** Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных и/или неотложных работ, принятых уполномоченным собственниками лицом (председателем совета МКД) в порядке, установленном п.п. 3.1.10 Договора, в части превышения размера созданного резерва на выполнение таких работ, собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации в полном объеме путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем, в котором были выполнены работы на основании полученной Собственником квитанции.

**4.6.** Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно по видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией.

**4.7.** Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно плано-договорной стоимости работ, услуг, устанавливается в Перечне (Приложение № 2) работ, услуг, в расчете на один месяц (или помесечно в течение года) и один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

**4.8.** Размер платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества выносится Советом дома на утверждение общего собрания Собственников с учетом полученных предложений Управляющей организации (п.3.1.37).

#### **4.9. Порядок определения платы за иные работы, услуги**

4.9.1 Плата за иные работы, услуги, не составляющие предмет настоящего

Договора, устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

4.9.2 По соглашению между Собственником и Управляющей организацией плата за установку (замену) индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета и их техническое обслуживание, а также плата за снятие показаний индивидуальных приборов учета по заявкам собственников может вноситься одним из следующих способов:

- путем ежемесячного её внесения до полной оплаты стоимости работ по установке (замене) таких приборов учета;

- в течение периода выполнения работ по установке (замене), оказания услуг по техническому обслуживанию приборов учета;

- в течение периода снятия показаний индивидуальных приборов учета по заявкам потребителей.

#### **4.10. Порядок и сроки внесения платы по Договору**

4.10.1 Плата по Договору вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее - плательщики), в Управляющую организацию, а также через ее платежных агентов, включая расчетный центр.

4.10.2 Плата по Договору вносится на основании платежных документов, составляемых Управляющей организацией или ее Представителем по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате собственникам *до 3 числа месяца*, следующего за расчетным. Платежные документы представляются собственникам посредством почтовых ящиков и/или электронных ящиков, или иным способом по согласованию с Управляющей организацией.

4.10.3 Срок внесения платы по Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

4.10.4 Неиспользование Собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, установленных законодательством.

4.10.5 Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам собственников (в т.ч. с участием представителя Управляющей организации по эксплуатации приборов учета), производится собственниками по согласованию с Управляющей организацией, в том числе на основании включения соответствующей платы в отдельный платежный документ.

### **5. Ответственность Сторон**

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении

коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана возместить Собственнику ущерб, причиненный ненадлежащим, несвоевременным исполнением обязательств по настоящему Договору.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных [п. 14 ст. 155](#) Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. Управляющая организация несет ответственность перед собственниками за действия своих сотрудников.

5.5. Управляющая организация не несет ответственность за причинение материального ущерба общему имуществу многоквартирного дома, если вред возник в результате:

- виновных действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников и третьих лиц, привлеченных подрядных организаций для оказания услуг и выполнения работ;

- использования Собственниками общего имущества не по назначению и (или) с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.7. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

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

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещений или Советом дома в соответствии с его полномочиями путем:

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

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

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

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями [п. п. 6.2 - 6.5](#) настоящего раздела Договора;

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

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям (АТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие), для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству Российской Федерации.

6.2. В случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;

- неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием непринятия работ/услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

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

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

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

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

## 7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

*а) по инициативе Собственника в случае:*

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем *за 30 дней* до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

*б) по инициативе Управляющей организации,* о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем *за 30 дней* до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

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

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

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

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

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

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

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

## **8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, в том числе, касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. Претензионный порядок разрешения споров по вопросам, возникшим из договора или в связи с ним, является для Сторон обязательным.

8.3. Датой предъявления претензии считается дата штемпеля почтового ведомства о принятии письма или дата регистрации на сайте. Сторона, получившая претензию, обязана в течение *10 (десяти) рабочих дней* с момента ее получения в письменной форме сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии. Отсутствие ответа на претензию в установленные сроки рассматривается Сторонами как отказ в ее удовлетворении.

## **9. Обстоятельства непреодолимой силы**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

9.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору одной из Сторон, она обязана оповестить другую Сторону не позднее пяти календарных дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему Договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся на протяжении одного месяца и не обнаруживаются признаки прекращения, Договор может быть расторгнут в одностороннем (внесудебном) порядке любой из Сторон с даты получения уведомления о расторжении договора Стороной.



## 10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в силу со дня его подписания уполномоченными представителями обеих Сторон<sup>1</sup>, а в части расчётов – до полного исполнения Управляющей организации своих обязательств.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия Договор считается продленным на последующие календарные годы и на тех же условиях, какие были предусмотрены в настоящем Договоре.

10.3. Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах по одному для каждой из Сторон и подписывается Собственником, действующими на основании решения общего собрания собственников

10.5. Оба экземпляра Договора являются идентичными на дату заключения Договора. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр - у председателя совета многоквартирного дома.

10.6. 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.

К Договору прилагаются:

Приложение № 1 - Реестр собственников;

Приложение № 2- Перечень услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 3 - Состав общего имущества собственников помещений в МКД;

Приложение № 4 - Форма отчета управляющей организации;

Приложение № 5 - Форма акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

---

<sup>1</sup> В соответствии с [ч. 7 ст. 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

**11. Адреса и реквизиты Сторон****Управляющая организация****ООО «Ухтинская Управляющая  
Компания»**

Юридический адрес: Республика Коми  
г.Ухта. пр. А.И.Зерюнова д.18, пом.1.001

Почтовый адрес: Республика Коми  
г.Ухта. пр. А.И.Зерюнова д.18,

тел/факс +7(8126)724500

ИНН /КПП 1102046077/110201001

Банк: Северо-Западный ПАО Сбербанк

Р/с 40702810628190001542

К/с 30101810400000000640

БИК 048702640

**Собственник**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Директор \_\_\_\_\_ **И. М. Пургина**

\_\_\_\_\_