

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ  
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ  
по адресу: ул. Советская, дом № 74

г.Брянск

«12» сентября 20 18 г.

ООО «Коммунальная ремонтно-эксплуатационная служба» (ОГРН 1133256012262, ИНН 3257007998), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Сухоруковой Татьяны Васильевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № 74 по улице Советская, именуемые в дальнейшем «Собственник», действующие на основании Решения Общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**Термины и определения, используемые в договоре.**

Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- адрес многоквартирного дома: г. Брянск, ул. Советская, дом 74;
- год постройки – 2017г.;
- этажность -12;
- количество жилых помещений - 120;
- количество нежилых помещений, не являющиеся общим имуществом-4;
- общая площадь жилых помещений – 6482,1 кв.м.;
- общая площадь нежилых помещений – 950,6 кв.м.;

**Многоквартирный жилой дом** - завершенное строительством индивидуально-определенное здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию от 22 декабря 2017 г. № 32-301-2965-2016 , выданного Брянской городской администрацией, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами: 32:28:0031219:171; 32:28:0031219:172. 32:28:0031219:173 помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме.

**Помещения**, входящие в состав многоквартирного жилого дома: -

- 1) квартира, представляющая собой структурно обособленное помещение в Многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;
- 2) комната, - часть квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в квартире;
- 3) нежилое помещениé - помещение в Многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме и используемое для офисных, коммерческих, складских, торговых, и иных целей (не предназначенное для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме);

**Собственник** – лицо, подписавшее передаточный акт или другой документ о фактической приемке-передаче Помещения на основании гражданско-правовой сделки, решения суда, иного правового основания, и фактически потребляющее коммунальные услуги, а также услуги по управлению, содержанию и ремонту Помещения, в том числе до момента оформления права собственности на Помещение, либо лицо (Собственник), право собственности которого на помещение в Многоквартирном доме зарегистрировано в установленном действующим законодательством РФ порядке (приложение № 9 и № 10)

**Общее имущество Собственников Многоквартирного дома** - помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование (крышная котельная), находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Доля Собственника в праве общей собственности** – установленная доля Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество Собственников помещений Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов, которым обладает Собственник помещения на общем собрании собственников помещений в данном доме; пропорциональна общей площади помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности.

**Содержание общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома** – содержание общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного нормативным актом Правительства Российской Федерации.

**Лицевой счет** – счет, на котором фиксируются платежи Собственника за потребленные коммунальные услуги, услуги по содержанию и ремонту помещения, а также суммы денежных средств, списанных из поступивших от Собственника платежей в качестве оплаты за услуги по эксплуатации, обслуживанию, ремонту помещения Собственника, потребленные им коммунальные услуги.<sup>1</sup> Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого помещения (каждой квартиры) в Многоквартирном доме.

**Инженерное оборудование** – расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.

**Эксплуатационные услуги** - деятельность по техническому обслуживанию инженерного оборудования Многоквартирного дома, а также иные действия (в т.ч. мероприятия по ликвидации аварий), определенные настоящим договором и приложениями к нему, необходимые для надлежащего функционирования и использования помещений Многоквартирного дома по целевому назначению.

**Коммунальные услуги** – Управляющая компания является исполнителем услуги по подаче Собственнику любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме;

**Текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома** – плановый ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения неисправностей общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома или его отдельных элементов, без замены ограждающих и несущих конструкций, лифтов, элементов инженерного оборудования, кровли.

**Капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома** – плановый ремонт, проводимый для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома (в том числе ограждающих и несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов, кровли и другого оборудования).

**Аварийный ремонт общего имущества Многоквартирного дома** – неплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем.

**Норматив потребления коммунальных услуг** – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов Собственником и проживающими вместе с ним лицами, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных (квартирных) приборов учета.

## **1. Предмет договора и общие положения.**

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание и выполнение Управляющей компанией комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, текущий, капитальный, аварийный ремонт общего имущества, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. А также осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей по управлению Многоквартирным домом.

1.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Перечень выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

## **2. Права и обязанности Управляющей компании.**

### **2.1. Управляющая компания обязана:**

2.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

2.1.2. От имени и по поручению собственников жилых помещений заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о поставке Собственнику коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника. Выступая в качестве посредника между ресурсоснабжающей организацией и собственником, Управляющая организация рассчитывается за потребленные ресурсы за счет Собственников жилых помещений Многоквартирного дома. Собственники нежилых помещений сами заключают с ресурсоснабжающими организациями договора на поставку Собственнику коммунальных услуг.

2.1.3. Производить Собственнику начисление, сбор, перерасчет платежей за содержание и ремонт помещений, коммунальные и иные услуги, потребленные Собственником и проживающими с ним лицами.

2.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в установленные действующим законодательством РФ и настоящим договором сроки, обеспечить Собственника информацией о телефоне диспетчерской службы.

2.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учета заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда сроки.

2.1.6. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения объявления на информационном стенде, оборудованном в каждом подъезде Многоквартирного дома.

2.1.7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность и возникших по Вине

Управляющей компании провести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном п. 4.7. настоящего Договора.

2.1.8. Предоставлять Собственнику квитанции для оплаты услуг Управляющей компании коммунальных платежей и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором не позднее 10 (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производилась оплата. Стороны договорились, что квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг, выставляются путем помещения платежных документов в неконвертируемом виде в квартирные ящики. Оборудование почтовых ящиков замком, исключаящим разглашение персональных данных, возлагается на собственников (пользователей) помещений (жилых или нежилых).

2.1.9. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт помещения и (или) тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 10 (Десять) дней до даты представления платежных документов, на основании которых Собственнику надлежит вносить плату в новом размере. Информирование может производиться путем размещения письменного уведомления на информационном стенде Управляющей компании, или на оборотной стороне квитанции за жилищно-коммунальные услуги, или на сайте Управляющей компании.

2.1.10. Принимать участие в установке в помещениях индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

2.1.11. На основании письменной заявки Собственника в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента ее получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений Многоквартирного дома или помещению Собственника.

2.1.12. Предоставлять финансовый отчет об управлении и обслуживании Многоквартирным домом за предыдущий год общему собранию Собственников помещений в порядке предусмотренном действующим законодательством (Приложением № 8 к настоящему Договору).

## **2.2. Управляющая компания вправе:**

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору, соблюдения «Правил проживания, проведения ремонтных работ, проезда и парковки транспорта на территории многоквартирного дома» (Приложением № 3 к настоящему Договору).

2.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством РФ порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей компанией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Квартире, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей компанией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Квартире общему имуществу Многоквартирного дома.

2.2.3. Без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение и водоотведение;
- б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при устранении их последствий.

2.2.4. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг Собственнику после его письменного предупреждения в случае:

- а) неполной оплаты Собственником помещения коммунальных услуг

Порядок приостановления или ограничения предоставления Управляющей компанией коммунальных услуг Собственнику на основании настоящего подпункта Договора определен в п.5.9. настоящего Договора.

- б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений Многоквартирного дома;
- в) выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

е) неудовлетворительного состояния внутриквартирного инженерного оборудования, за техническое состояние которого отвечает Собственник. Границы разграничения ответственности Сторон договора установлены в Приложении № 5 к настоящему Договору.

2.2.5. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей компанией текущего, аварийного и капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома, аварийного ремонта лифтов, инженерных сетей и коммуникаций. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в пользу Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

2.2.6. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по оплате услуг и работ по настоящему Договору, а также по оплате потребленных коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей компанией, и по иным основаниям.

2.2.7. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, не предусмотренные настоящим Договором, на основании расценок, утвержденных руководителем организации или в соответствии с отдельным договором и сметным расчетом стоимости таких услуг.

2.2.8. Направлять Собственнику уведомления с требованием устранить выявленные Управляющей компанией нарушения условий настоящего Договора и/или «Правил проживания, проведения ремонтных работ, проезда и парковки транспорта на территории многоквартирного дома» (Приложение № 3 к настоящему договору).

2.2.9. Рекомендовать Собственнику застраховать его гражданско-правовую ответственность перед третьими лицами на срок проведения ремонтных работ в помещении, а также на срок проживания в квартире.

2.2.10. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей компании по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба общему имуществу Собственников помещений Многоквартирного дома. Требование Управляющей компании к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

2.2.11. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей компании, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах.

2.2.12. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца выборочную проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета;

2.2.13. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, специалистам, имеющим необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, требуемые в соответствии с законодательством Российской Федерации без согласования с Собственником. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для начисления платы за жилищно-коммунальные услуги и доставки платежных документов Собственникам;

2.2.14. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Квартире «Правил проживания, проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на территории многоквартирного дома» (Приложение № 3 к настоящему Договору), составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Квартире, совместно с лицами выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Квартире, требовать с Собственника оплаты штрафов за допущенные Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Квартире, за выявленные нарушения на основании составленного акта выявленного нарушения в размере, согласно Приложения № 4 к настоящему Договору;

2.1.15. Размещать на платежных документах информационные и (или) рекламные объявления.

2.1.16. В случае необходимости выполнения работ (кроме работ указанных в приложении № 2) для предотвращения ситуаций, угрожающей здоровью, безопасности граждан, для выполнения предписаний государственных органов надзора и недостаточности денежных средств Собственников инвестировать собственные средства в общее имущества МКД с их последующим возмещением Собственниками. Стоимость работ определяется исходя из ТЕРр (территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы) пропорционально площади помещения. Управляющая организация вставляет в счете-квитанции отдельной строкой выполненных работ. Собственники о выполнении указанных работ уведомляются путем размещения объявлений.

2.1.17. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

### **3. Права и обязанности Собственника помещения**

#### **3.1. Собственник помещения обязан:**

3.1.1. Создать Управляющей компании условия, необходимые для надлежащего оказания Собственнику услуг и работ, установленных настоящим Договором и исполнения обязательств по Договору

3.1.2. С даты, указанной в передаточном акте или другого документа о приемке-передаче Помещения вносить плату за потребленные коммунальные услуги, содержание и ремонт помещения, текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также возмещать расходы Управляющей компании, необходимые для производства аварийного ремонта общего имущества Многоквартирного дома с учетом установленной доли участия Собственника в общих расходах Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.3. Оплачивать услуги и работы Управляющей компании, вносить плату за потребленные коммунальные услуги в сроки и в размере, согласно условий настоящего Договора.

3.1.4. Выполнять при эксплуатации помещения следующие требования:

а) соблюдать «Правила проживания, проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на территории многоквартирного дома», условия эксплуатации помещений жилого дома.

б) перед началом проведения ремонтно-строительных работ в жилом помещении (квартире) Собственник обязан потребовать и получить технические условия для проектирования инженерных систем (в части архитектуры, энергоснабжения, водоснабжения и водоотведения, вентиляции и кондиционирования, слаботочных систем и системы пожарной сигнализации).

в) производить переустройство и (или) перепланировку помещения с соблюдением требований действующего законодательства по согласованию переустройства (перепланировки) помещения с органом местного самоуправления на основании принятого им решения, а также письменного согласования проекта переустройства (перепланировки) с Управляющей компанией и иными согласующими организациями, согласование которых необходимо в соответствии с действующим законодательством РФ;

г) не производить самовольно перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

д) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проемов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и

запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

е) использовать лифты с учетом требований правил эксплуатации. Не использовать лифты в качестве строительных грузоподъемных установок;

ж) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного письменного согласования с Управляющей организацией;

з) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

и) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

к) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещениям, принадлежащим другим Собственникам и общему имуществу Многоквартирного дома;

л) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение на основании предписания уполномоченного государственного (муниципального органа) или решения суда;

м) не загрязнять/загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего пользования Многоквартирного дома;

н) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

о) не производить без письменного согласования с Управляющей компанией и другими согласующими органами в установленном действующим законодательством РФ порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, Сплит систем, антенн спутникового телевидения и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик здания.

3.1.5. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.6. Обеспечить доступ представителей Управляющей компанией в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования, для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ, для проверки показаний приборов учета коммунальных услуг в согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.1.7. Содержать в чистоте и порядке общее имущество Собственников помещений Многоквартирного дома. Бережно относиться к общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в Управляющую компанию.

3.1.8. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.9. При отчуждении помещения третьему лицу уведомить нового собственника помещения о необходимости в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации перехода права собственности на помещение предоставить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации перехода права собственности на помещение.

3.1.10. В течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Управляющей организации оплатить Управляющей компании штрафы, неустойки, пени, в указанном размере за причинные Собственником нарушения, связанные с исполнением и/или неисполнением условий настоящего Договора. Перечень нарушений и размер штрафов указан в Приложении № 4 к настоящему Договору.

3.1.11. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими и другими приборами.

### **3.2. Собственник имеет право:**

3.2.1. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. За собственный счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние экспертные организации. Привлекаемая Собственником для контроля экспертная организация должна иметь соответствующие лицензии и быть наделена соответствующими полномочиями.

3.2.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и общего имущества Собственников Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, возникшими по вине Управляющей компании и превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении 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».

3.2.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, возникшими по вине Управляющей компании, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

3.2.5. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления общему собранию собственников помещений отчета о выполнении настоящего Договора, в порядке предусмотренном действующим законодательством.

3.2.6. Осуществлять переустройство и/или перепланировку помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

### **4. Цена договора. Размер платы за содержание и ремонт помещения, потребленные Собственником коммунальные услуги. Порядок внесения платы.**

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт помещения, включая плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, а также платы за потребленные Собственником и проживающими с ним лицами коммунальные услуги, которая подлежит внесению с момента, указанного в передаточном акте Собственника или другого документа о приемке-передаче помещения входящего в состав многоквартирного дома.

4.2. Расчетный период для оплаты по договору устанавливается равным календарному месяцу, при неполном месяце оказания и выполнении комплекса услуг и работ расчетный период исчисляется соразмерно количеству дней оказания и выполнения комплекса услуг и работ.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома устанавливается соразмерно Доле Собственника в праве общей собственности и включает в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме. Управляющая организация производит расчет величины платы на 1 кв.м. за жилищные услуги по статье «Содержание и ремонт общего имущества МКД» на основании приказа Госстроя России № 139 от 09.12.1999, ТЕРр на планируемые работы по текущему ремонту. Размер прибыли определяется от среднего уровня рентабельности для отрасли жилищно-коммунального хозяйства (10%). А также приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме по нормативу потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов (холодная вода, горячая вода, отведение сточных вод, электрическая энергия), используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, из расчета тарифов на соответствующие коммунальные

ресурсы, действующие в каждом расчетном периоде, если иное не определено собственниками помещений на общем собрании.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из объемов потребленных Собственником коммунальных услуг на основании показаний индивидуальных приборов учета или по нормативу при отсутствии индивидуальных приборов учета, кроме отопления. Предоставление коммунальных услуг, указанных Приложении № 6 к настоящему Договору.

4.5. Плата за коммунальные услуги, услуги по управлению, содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества Собственников Многоквартирного дома вносится Собственником ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за отчетным, в соответствии с предоставленными платежными документами Собственнику.

Форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией. В случае, если Собственник не получил платежное поручение на оплату коммунальных услуг, услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту помещения и общего имущества Собственников Многоквартирного дома до 15 числа месяца, следующего за отчетным, то Собственник обязан обратиться в Управляющую компанию для ее получения.

4.6. Не проживание Собственника в принадлежащем ему помещении не является основанием для неоплаты услуг Управляющей компании за содержание помещения Собственника, а также неоплаты коммунальных услуг, рассчитываемых в таком случае по нормативам потребления и установленным тарифам, если иное не установлено законодательством РФ.

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном указанным нормативным актом.

4.8. Собственник вправе внести предоплату за потребляемые коммунальные услуги за текущий месяц и более длительные периоды. В случае, если внесенная предоплата за потребляемые коммунальные услуги не покрывает стоимость фактически потребленных коммунальных услуг, то Собственник обязан доплатить возникшую задолженность до 15 числа месяца, следующего за отчетным. В случае повышения тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания производит перерасчет денежной суммы, внесенной Собственником в счет оплаты потребленных коммунальных услуг.

4.9. Капитальный ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома должен производиться по отдельному договору, заключенному между Управляющей компанией и подрядной организацией, с оплатой по такому договору за счет денежных средств Собственников помещений с учетом доли участия каждого Собственника в общих расходах Собственников помещений Многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома должно приниматься с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.10. Оплата за работы, произведенные Управляющей компанией для устранения аварийных ситуаций и поломок (неисправностей) общего имущества Многоквартирного дома, производится в размере, пропорциональном Доле Собственника в праве общей собственности Многоквартирного дома, сверх установленной платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения на основании расчета Управляющей компании.

4.11. Цена за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме на основании предложений Управляющей компании и устанавливается на срок не менее чем на один год. Если состав и перечень работ не меняется, то увеличение цены за содержание и ремонт жилого помещения производится ежегодно с учетом индекса дефлятора для платных услуг для населения в сфере ЖКХ.

В цену за содержание и ремонт жилого помещения не включена цена за техническое диагностирование внутридомового газового оборудования. Дополнительно оплачиваются данные работы, в год их осуществления, исходя из цен, определенных договором между управляющей организацией и специализированным предприятием.

4.12. Объем коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается по нормативу потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов (холодная вода, горячая вода, отведение сточных вод, электрическая энергия), используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, из расчета тарифов на соответствующие коммунальные ресурсы, действующие в каждом расчетном периоде, если иное не принято на общем собрании собственников помещений в таком доме.

4.13. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня их утверждения, либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных услуг, а также подрядных и субподрядных организаций, оказывающих услуги по содержанию и ремонту помещений и общего имущества Многоквартирного дома.

4.14. Оплата прочих начислений (кодовый замок, услуги связи, интернет, услуги охранного видеонаблюдения, содержание консьержей, обслуживание автоматических ворот, калиток, шлагбаумов (в том числе услуги по модернизации указанного оборудования), приобретение материалов, оборудования и других услуг, необходимых для улучшения условий проживания собственников помещений и благоустройства дворовой территории, а также услуги согласно п.2.1.16. в состав платы по статье «управление, содержание и текущий ремонт» не включаются.

## **5. Ответственность Сторон договора.**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

5.2. В случае немотивированного надлежащим образом отказа Собственника от исполнения Договора Управляющая компания вправе обратиться в суд, в порядке, установленном законодательством РФ.

5.3. Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за:

а) Все последствия, возникших каких либо аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника.

б) Загрязнение придомовой территории, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, парковку автотранспорта на газонах;

в) Ответственность за действия пользователей помещением Собственника, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

г) Ненадлежащее исполнение обязательств по Договору.

5.4. В случае проведения работ по перепланировке Квартиры и/или внесения изменений в инженерные коммуникации без письменного согласования с Управляющей компанией и другими согласующими органами, гарантийные обязательства Застройщика перед Собственником прекращаются.

5.5. Управляющая компания не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей компанией или аварийными службами,

а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

5.6. Собственник несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги в соответствии с п. 14 ст. 155 ЖК РФ обязан уплатить Управляющей компании в течении 3 (Трех) дней с момента соответствующего требования от Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного для оплаты срока по день фактической выплаты включительно.

5.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая компания вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг производится Управляющей компанией в порядке, установленном главой XI Постановления Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

5.8. В случае выявления Управляющей компанией несанкционированного подключения Собственника к системе инженерного оборудования, устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая компания, Управляющая компания вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 (Шесть) месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» В случае устранения несанкционированного подключения Собственника к системе Инженерного оборудования силами Управляющей компании, Собственник обязан также возместить Управляющей компании стоимость произведенных работ.

5.9. Управляющая компания не несет ответственности за невыполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, в связи с отсутствием финансирования от Собственников.

## **6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору. Порядок регистрации факта нарушения условий договора**

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и/или предоставляемых коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имущества Собственника и (или) пользующихся его помещением лиц, общему имуществу Собственников помещений в Многоквартирном доме, по требованию Управляющей компании либо письменному требованию Собственника составляется Акт о нарушении условий договора и (или) нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей компанией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии причинения вреда, указанного в настоящем пункте, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт о нарушении условий настоящего Договора составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителя Управляющей компании (обязательно), Собственника (при его отсутствии лица, пользующегося помещением Собственника), представителей подрядных организаций, свидетелей, и других лиц.

6.3. Акт составляется в произвольной форме в 2-х экземплярах, и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения требований законодательства РФ и/или условий настоящего Договора в части оказания услуг по эксплуатации и обслуживанию помещения Собственника, предоставления Собственнику коммунальных услуг; причины и последствия нарушений и/или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, иных лиц, проживающих в его помещении; описание повреждений имущества (при наличии

возможности их фотографирование или видеосъемка); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

## **7. Порядок изменения и расторжения договора.**

7.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в городском суде Брянской области.

## **8. Обстоятельства непреодолимой силы.**

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

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

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению обязательств по договору.

## **9. Срок действия договора.**

9.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с «11» 02 20 11 г. и действует до «11» 02 20 11 г.

9.2. По окончании установленного п. 9.1. договора срока его действия, и при условии не получения Управляющей компанией от Собственников уведомления об отказе от заключения договора управления на новый срок, действие договора продлевается на тот же срок на определенных настоящим Договором условиях.

## **10. Заключительные положения.**

10.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

10.2. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимся предметом договора, теряют юридическую силу.

10.3. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.4. Любые изменения и дополнения к договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

10.5. Если Стороны пришли к соглашению о расторжении договора, предварительно должны быть урегулированы все финансовые взаимоотношения Сторон.

10.9. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## **10. 10. Режим работы управляющей компании:**

- центральный офис, адрес: г. Брянск, ул. Орловская, дом 29, офис № 3, прием заявок в рабочие дни с 9-00 до 17-30, тел: 59 71 54.

- телефон аварийной службы 89529657168

#### 11. Приложения к договору:

Приложение № 1 – Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, обслуживаемого управляющей компанией.

Приложение № 2 – Планируемый перечень услуг и работ, необходимый для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме № 74 по ул. Советская.

Приложение № 3 - ПРАВИЛА проживания, проведения ремонтных работ, проезда и стоянки транспорта на территории многоквартирного дома.

Приложение № 4- Размер штрафных санкций за неисполнение договорных обязательств.

Приложение № 5- АКТ разграничения границ эксплуатационной ответственности Инженерного оборудования между Собственником помещения и Управляющей компанией.

Приложение № 6 - Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Брянск, ул. Советская, дом № 74,

Приложение № 7 – Планируемые цены: ; на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества; содержание и обслуживание крышной котельной; коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Брянск, ул. Советская, 74.

Приложение № 8 – Форма финансового отчета Управляющей компании.

Приложение № 9 – Реестр Собственников жилых помещений.

Приложение № 10 – Реестр Собственников нежилых помещений.

#### 12. Подписи сторон

##### УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «КРЭС»

Юридический адрес: 241012, г. Брянск, ул. Орловская 29

ОГРН 1133256012262, ИНН 3257007998, КПП 325701001

Директор  
М.п.



Т.В. Сухорукова

Собственники помещений, поставившие свои подписи в приложениях № 9 «Реестр собственников жилых помещений» и № 10 «Реестр собственников нежилых помещений» к настоящему договору