

Договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:  
г. Петрозаводск,

г. Петрозаводск « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.  
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Домоуправление», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Евтушенко Антона Николаевича, действующего на основании Устава, и \_\_\_\_\_ являющийся Собственником помещения: кв. \_\_\_\_ в многоквартирном доме № \_\_\_\_, расположенном по адресу: г. Петрозаводск, при множественности лиц на стороне собственников помещений, именуемый в дальнейшем «Собственник помещения», «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Цель договора

1.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (в рамках полученных средств), решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений посредством управления многоквартирным домом управляющей организацией. Состав общего имущества указан в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

## 2. Термины и определения, используемые в договоре

2.1. Для целей настоящего договора используются следующие термины и определения:

- Многоквартирный жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.
- Собственник жилого помещения - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме, зарегистрировано в установленном порядке.
- Пользователи помещения - члены семей Собственников помещений.
- Наниматели - граждане и члены их семей, проживающие в многоквартирном доме на условиях найма.
- Владельцы (арендаторы, собственники) нежилых помещений — физические или юридические лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме на основании договоров аренды, свидетельств собственности, либо на иных законных основаниях.
- Потребитель - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.
- Общее имущество многоквартирного дома — имущество, указанное в Техническом паспорте на строение, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри

помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Общее имущество многоквартирного дома принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности.

- Коммунальные услуги - холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоотведение, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

- Коммунальные ресурсы – холодная вода, электрическая энергия, газ, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

- Совет многоквартирного дома - выборный орган управления многоквартирным домом, действующий от имени собственников в перерывах между ежегодно проводимыми общими собраниями собственников помещений. Совет многоквартирного дома избирается только из собственников помещений МКД на общем собрании. Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

- Председатель совета многоквартирного дома - лицо, избираемое из членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений МКД. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета МКД и подотчетен общему собранию собственников помещений многоквартирного дома.

- Управление многоквартирным домом - комплекс мер, направленных на достижение определенных целей, связанных с обеспечением комфортного проживания, а также улучшения существующих свойств МКД.

- Содержание Общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает в себя:

- уборку мест общего пользования многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, кровель;

- содержание придомовой территории;

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- обслуживание технических устройств, а также технических помещений многоквартирного дома;

- текущий ремонт Общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, в том числе:

- текущий ремонт электротехнического оборудования;

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

- текущий ремонт технических устройств;

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего Договора отражается в Акте технического состояния, который составляется

при приемке дома в управление Управляющей организацией, а также при расторжении настоящего договора по любому из оснований.

- Техническая документация - перечень документов, необходимых при осуществлении управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, включающий в себя:
  - технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом);
  - документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
  - документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
  - акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности: инженерных коммуникаций, коллективных (общедомовых) приборов учета;
  - акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета.

При отсутствии технической документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей организацией Собственником.

### 3. Общие положения

3.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом от \_\_\_\_\_, а также норм ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

3.2. Условия настоящего договора определены Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников помещений.

3.3. Общее собрание Собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных настоящим договором с учетом предложений совета многоквартирного дома.

3.4. Пользователи и наниматели помещений в многоквартирном доме имеют право пользования данным помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником помещения и членами его семьи.

Пользователи и наниматели помещений в многоквартирном доме имеют права, исполняют обязанности и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.5. Распоряжение Общим имуществом многоквартирного дома осуществляется на основании решений Общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

### 4. Предмет договора

4.1. Управляющая организация по заданию Собственника помещения обязуется за плату в рамках заказанных работ и полученных средств осуществлять управление многоквартирным домом, а именно:

4.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома, а именно осуществлять: техническое обслуживание, санитарное содержание, текущий ремонт;

4.1.2. Обеспечить выполнение заявок Собственника по устранению неисправностей и аварий в пределах эксплуатационной ответственности, за установленную плату выполнять работы по устранению неисправностей и ремонту. Работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляются в пределах денежных средств, предусмотренных на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

4.3. Перечень, периодичность и стоимость работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждается на общем собрании собственников помещений после обследования технического состояния многоквартирного дома произведенного силами управляющей организации и с учетом ее предложений (ЖК РФ ст.161-162); Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, других нормативных правовых и нормативных технических документов, и указан в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

4.4. Услуги и работы для собственника, не предусмотренные «Перечнем работ и услуг по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома», оказываются и выполняются Управляющей организацией за отдельную плату. При этом выполнение отдельных видов работ и предоставление услуг определяется по согласованию с советом многоквартирного дома и оформляется в письменном виде.

4.5. Перечень работ и услуг по текущему ремонту, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору, может быть изменен Управляющей организацией в соответствии с предписаниями контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезонам. Измененный перечень работ оформляется в письменном виде с указанием основания для изменений и доводится до совета многоквартирного дома.

4.6. В случае, если выполнения неотложных работ и услуг (текущего характера) вызвано обстоятельствами, которые управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом.

4.7. Управляющая организация в целях исполнения настоящего договора заключает договоры с организациями различных организационно-правовых форм, специализирующимися на выполнении работ и услуг, указанных в п. 4.1.1. настоящего договора (далее - «специализированные организации»), либо выполняет их самостоятельно.

4.8. Собственник помещения своевременно и в полном объеме оплачивает услуги Управляющей организации по настоящему договору управления.

## 5. Обязанности и Права управляющей компании

### **Управляющая организация обязуется:**

5.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, для чего:

5.1.1. Представлять законные интересы Собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами;

5.1.2. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений при условии выполнения ими обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома;

5.1.3. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений Общим

имуществом многоквартирного дома;

5.1.4. Принять имеющуюся, вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также хозяйственно - финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора;

5.1.5. Вести учет, начисление, сбор и аккумулирование средств, оплачиваемых собственниками по настоящему договору, самостоятельно или с помощью третьих лиц, используя данные, полученные по настоящему договору.

5.1.6. Предоставлять информацию специализированным организациям, ответственным за начисление льгот и различного рода субсидий;

5.1.7. По обращениям Собственника обеспечивать контроль соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг критериям, отраженным в действующем законодательстве и заключенных договорах, с фиксацией следующих параметров предоставления коммунальных услуг:

- **холодное водоснабжение** – давление на вводе в дом и в точке водоразбора;

- **газоснабжение** – техническое обслуживание сетей, относящихся к общему имуществу дома.

- **электроснабжение** – напряжение на вводе в дом.

5.1.8. Обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений обязанностей, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором, в т.ч. обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома в соответствии и с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

5.1.9. Вести учет доходов, поступающих от Собственников и Нанимателей помещений, и расходов, направляемых на оказание услуг и выполнение работ в рамках настоящего договора;

5.1.10. Ежегодно, в течение первого квартала года, следующего за годом управления, предоставлять Собственнику отчет о выполнении условий настоящего Договора, путем размещения на сайте управляющей организации dom-uk.ru, в ГИС ЖКХ, на доске объявлений 1 этажа МКД, в помещении управляющей организации.

5.1.11. Осуществлять передачу в пользование Общего имущества многоквартирного дома, заключать необходимые договоры, на основании решения общего собрания собственников.

5.1.12. Заключать договоры с арендаторами нежилых помещений многоквартирного дома о возмещении расходов на содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома;

5.1.13. Обеспечивать прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан по вопросам, входящих в предмет настоящего договора, посредством письменных и устных обращений;

5.2. Организовать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных п. 4.1.1. настоящего договора, а именно:

5.2.1. Надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества многоквартирного дома, функционирование всех объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома в объемах работ и услуг, предусмотренных настоящим договором;

5.2.2. Техническое обслуживание Общего имущества многоквартирного дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, периодические планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку многоквартирного дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание придомовой территории;

5.2.3. Систематическое проведение технических осмотров и обходов (обследований) отдельных элементов и помещений общего имущества многоквартирного дома с целью

проверки исправности и устранения незначительных неисправностей объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома, корректирование базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра;

5.2.4. Функционирование аварийно-диспетчерской службы;

5.2.5. Проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры дома в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору;

5.2.6. Составлять и оформлять в установленном порядке соответствующие акты о предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Привлекать при необходимости для участия в составлении актов поставщиков соответствующих видов услуг.

5.3. В рамках заказанных и оплаченных собственниками работ и услуг обеспечить выполнение специализированными предприятиями требований, установленных Жилищным Кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами содержания общего имущества, Правилами пользования жилыми помещениями, другими нормативными правовыми актами, нормативными техническими документами.

5.4. Ежегодно либо по необходимости представлять на утверждение Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме планы проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома (с указанием перечня работ и сроков их проведения, расчета расходов на их проведение и размера платы).

5.5. Уведомлять Собственников и нанимателей помещений о предстоящих ремонтах дома.

5.6. Информировать Собственников и нанимателей помещений об изменении размера платы за жилое помещение не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

5.7. Разрабатывать и предлагать Собственникам помещений мероприятия по энергосбережению при эксплуатации Общего имущества многоквартирного дома.

5.8. Разрабатывать предложения по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

5.9. Доводить до сведения Собственников помещений необходимую информацию, касающуюся предмета настоящего договора, посредством размещения на досках объявлений, а в случае их отсутствия на лестничной площадке первого этажа каждого подъезда многоквартирного дома.

5.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также по использованию их Собственником или нанимателем не по назначению.

#### **Управляющая организация вправе:**

5.11. На основании решения общего собрания Собственников помещений:

- сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений жилого дома;

- решение иных вопросов.

5.12. По вопросам, связанным с предметом настоящего договора, представлять интересы Собственников помещений в отношениях с государственными органами, в том числе в судах, с органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями, физическими лицами и т.п.

5.13. Самостоятельно, по своему усмотрению определять способы и методы исполнения принятых на себя по настоящему договору обязательств и привлекать для этого физических и юридических лиц.

5.14. Осуществлять планирование оказания услуг и выполнения работ, исходя из технического состояния многоквартирного дома и внесенных Собственниками помещений платежей за жилое помещение, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.15. Разъяснять Собственникам последствия выполнения их решений по сокращению объемов и видов работ по содержанию и ремонту общего имущества по различным обстоятельствам, влекущим за собой невозможность или затруднение выполнения работ и оказания услуг в необходимом объеме, тем самым способствующим переходу Многоквартирного дома в недопустимое состояние.

5.16. Вносить изменения в Перечень работ и услуг, указанных в п. 4.3 в соответствии с изменениями действующего законодательства, предписаний контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезону.

5.17. При необходимости (в т.ч. для немедленного устранения аварийных ситуаций) производить изменение целевого назначения платежей Собственников помещений.

5.18. Предупреждать Собственника помещения о недопустимости совершения и устранении допущенных Собственником помещения и лицами, совместно с ним проживающими, каких-либо нарушений, в т.ч. связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов Собственников других помещений в многоквартирном доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

5.19. Организовывать проведение Общих собраний собственников многоквартирного дома по инициативе любого Собственника, а также ежегодного собрания Собственников. Уведомление Собственника о проведении таких собраний проводится путем размещения уведомлений о проведении таких собраний на доске объявлений, а в случае ее отсутствия на площадке первого этажа каждого подъезда.

5.20. В случае невнесения (несвоевременного внесения) Собственником помещения платы за жилое помещение, иных платежей - принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т.ч.: взыскание денежных средств в судебном порядке, начисление пени, отключение в установленном действующим законодательством РФ порядке принадлежащего Собственнику помещения от подачи коммунальных услуг.

5.21. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником жилое или нежилое помещение представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

5.22. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

5.23. В случае выявления факта иного количества лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении и невнесения за этих лиц платы после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника, взыскать с собственника понесенные убытки.

5.24. Исполнять иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные нормами действующего законодательством РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома.

## 6. Обязанности, права и ограничения собственника помещения

### **Собственник помещения обязан:**

6.1. Своевременно и в полном оплачивать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

6.2. Нести бремя содержания принадлежащего ему помещения и доли общего имущества многоквартирного дома.

6.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

6.3.1. Использовать помещение в соответствии с его назначением;

6.3.2. Бережно относиться к принадлежащему ему помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещении, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в принадлежащем ему помещении немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую организацию и в соответствующую аварийную службу, по телефонам указанным в Приложении № 3 к настоящему Договору;

6.3.3. Бережно относиться к многоквартирному дому в целом, к Общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей Общего имущества многоквартирного дома немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую организацию и в соответствующую аварийную службу;

6.3.4. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного дома; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

6.3.5. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

6.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

6.3.7. При содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания в городах и других населенных пунктах;

6.3.8. Обеспечить устранение за свой счет повреждений Общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену повреждений Общего имущества многоквартирного дома либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Собственника помещения либо совместно проживающих с ним лиц;

6.3.9. Не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования многоквартирного дома в соответствующий период времени, установленный законодательством на территории Петрозаводского городского округа;

6.3.10. В установленном порядке согласовывать переустройство и перепланировку занимаемого помещения, перенос инженерных сетей, перевод жилого помещения в нежилое или наоборот, размещение кабельного оборудования, индивидуальных телеантенн, иного оборудования, не предусмотренного проектом многоквартирного дома. После получения согласования и производства работ по переустройству и перепланировки занимаемого помещения, произвести вывоз мусора, образовавшегося в ходе указанных работ, своими силами и за свой счет;

6.3.11. Ежегодно к началу отопительного сезона за свой счет производить в жилом помещении утепление входных дверей, оконных и балконных заполнений, замену разбитых оконных стекол, установку уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов и т.д. В случае невыполнения Собственником условий, оговоренных в данном пункте, Управляющая организация не несет ответственности за не обеспечение



температурного режима в помещении Собственника;

6.3.12. Соблюдать иные правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ.

6.4. Вносить плату за жилое помещение - в сроки, установленные настоящим договором; иные платежи - в размерах, порядке и сроки, определенных решениями Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

6.5. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение, а также иных платежей - уплачивать пени в размере и порядке, определенные действующим законодательством.

6.6. В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее Собственнику, другому лицу произвести полный расчет с Управляющей организацией до момента перехода права собственности.

6.7. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

6.7.1. Представителям Управляющей организации или работникам специализированных организаций - для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем;

6.7.2. Работникам специализированных организаций - для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям многоквартирного дома, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи воды холодной, электроэнергии, газа и в других случаях.

6.8. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения настоящего договора и в течение 5 (пяти) календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже данных представлять Управляющей организации необходимые сведения:

- о правовых основаниях проживания лиц в помещении (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения; лицо, проживающее на основании соглашения с Собственником помещения либо с его разрешения, и т.п.), а также об объеме прав, обязанностей и ответственности таких лиц;

- о правах на субсидии и льготы;

- о номерах телефонов (домашних, рабочих, мобильных) контактных лиц (Собственника помещения, членов его семьи и других лиц) - на случай необходимости немедленного оповещения (в т.ч. об аварийной ситуации);

- о переводе жилого помещения в нежилое или наоборот.

6.9. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые машины (приборы, оборудование) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в паспорте жилого помещения и многоквартирного дома, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

6.10. Незамедлительно сообщать Управляющей компании по номерам телефонов указанным в Приложении № 3, либо по адресу: г. Петрозаводск, ул. Корабелов, д.30 о повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома.

6.11. Обеспечивать личное участие или присутствие доверенного лица в Общих собраниях собственников многоквартирного дома. Полномочия доверенного лица оформляются в соответствии с действующим законодательством.

6.12. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством.

**Собственник помещения вправе:**

6.13. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением в многоквартирном доме, принадлежащим на праве собственности.

- 6.14. Пользоваться Общим имуществом многоквартирного дома.
- 6.15. Вносить предложения по улучшению качества предоставляемых услуг и в формирование планов проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома.
- 6.16. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные нормативно-правовыми актами.

**Собственник помещения не вправе:**

- 6.17. Производить переустройство и перепланировку Общего имущества многоквартирного дома, а переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения - без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке.
- 6.21. Не санкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или инженерно-техническому обеспечению напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.
- 6.22. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.
- 6.23. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.
- 6.24. Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкций дома.
- 6.25. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования.
- 6.26. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.
- 6.27. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома.
- 6.28. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.
- 6.29. Хранить легковоспламеняющиеся, взрывоопасные и ядовитые вещества в местах общего пользования.

## 7. Платежи собственника помещения.

7.1. Плата по настоящему договору вносится управляющей организации либо лицу, уполномоченному Управляющей организацией, ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата за услуги по настоящему Договору вносится на основании платежных документов (квитанций), выставляемых Управляющей организацией или уполномоченным ей лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.2. Оплата Собственником Управляющей организации по настоящему договору включает в себя:

- плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- плату за осуществление управление многоквартирным домом;
- плату за коммунальные ресурсы (холодная вода, электрическая энергия) потребленные в целях содержания общего имущества многоквартирного дома.

*Плата за содержание, управление и ремонт общего имущества многоквартирного дома:*

7.3. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в соответствии с Перечнем и стоимостью работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном на общем собрании.

7.4. Размер платы за содержание, управление и текущий ремонт общего имущества

многоквартирного дома должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, а также компенсировать управляющей организации расходы по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества.

7.5. На момент подписания настоящего договора размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома установлен в Приложении № 2 к Договору.

7.6. В случае не принятия собственниками помещений многоквартирного дома решения об утверждении Перечня и стоимости работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на предстоящий год, стоимость данных услуг может быть изменена управляющей организацией в следующем порядке, по одному из оснований:

- с учетом изменения уровня инфляции, индекса потребительских цен, по результатам отчета за предыдущий отчетный период;
- установление платы, в соответствии с расчетным, экономически обоснованным размером платы, рекомендованным органами самоуправления, соответствующим календарному году и в соответствии со степенью благоустройства жилого дома.

7.7. В случае, если собственники на общем собрании не приняли решение об установлении или изменении размера платы за содержание, управление и ремонт общего имущества на следующий год управления, до даты принятия собственниками такого решения Управляющая организация вправе самостоятельно определять перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в пределах, действующей платы за содержание и ремонт общего имущества.

7.8. О вводимом изменении размера платы за содержание, управление и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация информирует собственников помещений многоквартирного дома путем размещения информации о таком изменении на доске объявлений, а в случае ее отсутствия на площадке первого этажа каждого подъезда, либо в платежных документах, не позднее 30 дней, до дня применения измененного размера платы.

7.9. Если размер платы за услуги организаций и предприятий, деятельность которых регулируется утвержденными тарифами (платой) уполномоченными органами, то размер платы для собственников помещений изменяется с момента утверждения новой стоимости услуг, но не чаще чем один раз в год.

7.10. Ремонтные, профилактические и прочие работы на стояках (холодное водоснабжение, газовое оборудование, водоотведение), закрытых плиткой, панелями и т.п. и не обеспечивающие свободный доступ к общедомовым инженерным сетям, а также имеющих отклонения от проекта, а также внутриквартирных инженерных сетях выполняются за счет собственника помещения, за дополнительную плату.

Ремонтные, профилактические и прочие работы на слаботочной и силовой электропроводке с отклонениями от проекта, а также на внутриквартирных электрических сетях производятся за счет собственника помещения, за дополнительную плату.

7.11. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение, а также иных платежей - Собственнику помещения начисляются пени, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

7.12. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

7.13. При выявлении факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления совместного акта с представителями совета многоквартирного дома и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7.14. В случае, если принадлежащее Собственнику помещение передано на законных основаниях в пользование иного лица (по договору социального или коммерческого найма договору аренды и т.д.), Собственник в соответствии с заключенным с данным Пользователем договором может принять на себя обязательство по обеспечению оплаты услуг Управляющей организации и возмещению ее расходов Пользователем.

#### 8. Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления

8.1. В ходе осуществления контроля Собственник имеет право:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

8.2. Собственник имеет право осуществлять проверку:

- наличия соответствующих лицензий, разрешений, проектной и технической документации, иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов;
- санитарного и технического состояния дома и придомовой территории.

8.3. Собственник имеет право требовать от управляющей организации представления отчета о выполнении настоящего Договора.

8.4. В целях контроля за деятельностью Управляющей организации, подрядных и специализированных организаций, эффективного взаимодействия сторон по договору и оперативного разрешения вопросов, относящихся к предмету настоящего договора, Собственники вправе выбрать и утвердить на доме Совет многоквартирного дома. Полномочия указанных лиц, как представителей всех собственников многоквартирного дома согласовываются с Управляющей организацией и подтверждаются решением общего собрания собственников.

8.5. Совет многоквартирного дома:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству;
- представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;
- осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;
- представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;

- решает совместно с управляющей организацией все вопросы в отношении содержания общего имущества дома, в т.ч. по изменению перечня, сроков выполнения и стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества дома;
- участвовать совместно с Управляющей организацией при определении приоритетов проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирного Дома;
- участвует в плановых осмотрах общего имущества многоквартирного дома.

8.6. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

8.7. Председатель совета многоквартирного дома:

- осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома;
- осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме;
- подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

8.8. Решения Домового совета в пределах указанных полномочий обязательны для исполнения всеми Собственниками в Доме, и доводятся до Собственников путем размещения на досках объявлений, а в случае их отсутствия на площадке первого этажа каждого подъезда Дома.

## 9. Ответственность сторон

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. Управляющая компания несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах границ общего имущества многоквартирного жилого дома согласно Приложению № 1 настоящего договора.

9.3. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственников.

9.4. Управляющая компания не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

9.5. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

## 10. Согласие субъектов персональных данных на обработку персональных данных

10.1. В соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных» субъекты персональных данных настоящим дают свое согласие Управляющей организации на сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе,

передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, уничтожение их персональных данных, включающих: фамилию, имя, отчество, пол, дату рождения, адрес места жительства, паспортные данные, данные о составе семьи, данные о расчетах за жилищно-коммунальные услуги, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора, исключительно в целях организации предоставления жилищно-коммунальных услуг.

10.2. Настоящее согласие дается с целью осуществления паспортного и регистрационного учета по месту жительства и по месту пребывания; выполнения операций прибытия/убытия; ведения базы данных по паспортному и регистрационному учету в электронном и на бумажном носителе; ведения лицевого счета субъекта персональных данных; ведения базы данных начисления, перерасчета начислений, сбора платежей, обработки информации о поступивших платежах на лицевой счет, начисления субсидий и льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги, расчета пени в электронном и на бумажном носителе; исполнения прочих условий договора управления жилым домом. Данная деятельность может осуществляться как Управляющей компанией, так и уполномоченным ею лицом.

10.3. Для исполнения данного договора Управляющая компания может осуществлять передачу персональных данных на основании официального запроса третьим лицам без дополнительного согласия субъектов персональных данных в случаях прямо установленных законом.

10.4. Согласие на обработку персональных данных действует с момента подписания данного договора и действует в течение неопределенного срока.

## 11. Срок действия договора. Условия изменения и расторжения договора

11.1. Настоящий договор вступает в силу с первого числа месяца, в котором Собственниками принято решение о его заключении.

11.2. Настоящий договор заключается сроком на 1 (один) год.

11.3. Настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

11.4. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

11.5. Настоящий договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативно-правового акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

11.6. В случае, если на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме большинством голосов от общего числа голосов Собственников помещений деятельность Управляющей организации по исполнению настоящего договора будет признана неудовлетворительной, то Управляющей организации должно быть вынесено предупреждение с установлением срока для устранения недостатков. Срок для устранения недостатков не может быть менее 60 (шестидесяти) дней.

11.7. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для изменения либо расторжения настоящего договора.

11.8. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

11.9. В случае принятия решения о расторжении договора, о его прекращении по истечении срока его действия сторона принявшая такое решение, обязана уведомить другую сторону в сроки, установленные действующим законодательством, но не менее

чем за месяц.

## 12. Заключительные условия

12.1. Настоящий договор является обязательным для всех Собственников и нанимателей помещений после утверждения его текста Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

12.2. Наниматели помещений и члены их семей имеют права и выполняют обязанности, предусмотренные настоящим договором, за исключением касающихся капитального ремонта и участия в Собраниях собственников жилых помещений.

12.3. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются сторонами путем переговоров (направление претензий).

В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение в суд с соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию - 30 дней.

12.4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью.

12.5. В случае расторжения настоящего договора техническая и иная документация, связанная с управлением многоквартирным домом, передается в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416.

12.6. Один экземпляр настоящего договора находится у Управляющей организации и по одному - у каждого Собственника помещения в многоквартирном доме.

12.7. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома».

Приложение № 2 «Перечень и стоимость работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома»

Приложение № 3 «Адреса и телефоны»

## 13. Адреса, реквизиты и подписи сторон

ООО «Управляющая компания «Домоуправление»

Свидетельство о государственной регистрации: от 10.11.2010 г. серия 10 № 1001195424

Юридический адрес: 185014 РК г. Петрозаводск, ул. Корабелов, 30

Почтовый адрес и фактический адрес: 185035 РК г. Петрозаводск ул. Корабелов, 30

ИНН/КПП 100124238/100101001

Р/счет 40702810825000192180 в отделении №8628 Сбербанк России

к/счет 30101810600000000673 БИК 048602673

Директор ООО «УК «Домоуправление» \_\_\_\_\_

Евтушенко А.Н

М.П.

Подписи собственников помещений МКД № по ул. :

№ кв.	Ф.И.О. собственника помещения	Паспортные данные	Адрес регистрации	Дата	Подпись и расшифровка
1		Серия ____ № ____ выдан _____ _____			_____/

2		Серия ____ № _____ выдан _____			_____ / _____
3		Серия ____ № _____ выдан _____			_____ / _____
5		Серия ____ № _____ выдан _____			_____ / _____
6		Серия ____ № _____ выдан _____			_____ / _____
7		Серия ____ № _____ выдан _____			_____ / _____
8		Серия ____ № _____ выдан _____			_____ / _____
9		Серия ____ № _____ выдан _____			_____ / _____
10		Серия ____ № _____ выдан _____			_____ / _____
11		Серия ____ № _____ выдан _____			_____ / _____
12		Серия ____ № _____ выдан _____			_____ / _____
13		Серия ____ № _____ выдан _____			_____ / _____
14		Серия ____ № _____ выдан _____			_____ / _____
15		Серия ____ № _____ выдан _____			_____ / _____
16		Серия ____ № _____ выдан _____			_____ / _____
17		Серия ____ № _____ выдан _____			_____ / _____
18		Серия ____ № _____ выдан _____			_____ / _____
19		Серия ____ № _____ выдан _____			_____ / _____



20		Серия ____ № _____ выдан _____ _____			_____/_____ _____
21		Серия ____ № _____ выдан _____ _____			_____/_____ _____
22		Серия ____ № _____ выдан _____ _____			_____/_____ _____
23		Серия ____ № _____ выдан _____ _____			_____/_____ _____
24		Серия ____ № _____ выдан _____ _____			_____/_____ _____
24		Серия ____ № _____ выдан _____ _____			_____/_____ _____
26		Серия ____ № _____ выдан _____ _____			_____/_____ _____
27		Серия ____ № _____ выдан _____ _____			_____/_____ _____
28		Серия ____ № _____ выдан _____ _____			_____/_____ _____
29		Серия ____ № _____ выдан _____ _____			_____/_____ _____
30		Серия ____ № _____ выдан _____ _____			_____/_____ _____
31		Серия ____ № _____ выдан _____ _____			_____/_____ _____
32		Серия ____ № _____ выдан _____ _____			_____/_____ _____
33		Серия ____ № _____ выдан _____ _____			_____/_____ _____
34		Серия ____ № _____ выдан _____ _____			_____/_____ _____
35		Серия ____ № _____ выдан _____ _____			_____/_____ _____
36		Серия ____ № _____ выдан _____ _____			_____/_____ _____

37		Серия ____ № _____ выдан _____ _____			_____/_____ _____
38		Серия ____ № _____ выдан _____ _____			_____/_____ _____
39		Серия ____ № _____ выдан _____ _____			_____/_____ _____
40.		Серия ____ № _____ выдан _____ _____			_____/_____ _____