

**ДОГОВОР № 1**  
**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,**  
**РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ:**

**город Новокузнецк, проспект Советской Армии, 17**

г. Новокузнецк

« 1 » декабря 20 10 г.

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Новокузнецк, пр. Советской Армии, 17, согласно решению общего собрания собственников (Протокол № 1 от «19» ноября 20 10 г.), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-коммунальное управление – 3» (ИНН 4218005371 КПП 421801001), в лице Генерального директора Сальниковой Тамары Васильевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, далее при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме.

1.2. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников жилых и нежилых помещений на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол общего собрания собственников помещений № 1 от «19» ноября 20 10 г.), при согласовании с Управляющей организацией.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством и иными документами, согласованными и принятыми Сторонами в качестве обязательных в установленном порядке.

1.5. Настоящий Договор является договором смешанного вида.

### 2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация обязуется в течение согласованного срока по поручению Собственников оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, организовывать предоставление коммунальных услуг в многоквартирном доме, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей по управлению многоквартирным домом, действуя как от своего имени, так и от имени Собственников, а Собственники обязуются оплачивать эти услуги и работы согласно условиям настоящего Договора.

2.2. Состав и технические характеристики общего имущества в многоквартирном доме определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.3. Работы и услуги осуществляются Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора, а также на основании действующих в Российской Федерации нормативных документов и правил, их положений, действующих на момент заключения Договора.

2.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с настоящим Договором и перечнями работ, приведенными в Приложениях № № 3, 4 к нему, с учетом раздела границ эксплуатационной ответственности, указанных в

Приложении № 5. Услуги и работы, не предусмотренные указанными перечнями работ и услуг, оказываются и выполняются Управляющей организацией для Собственников за отдельную плату. Перечни работ и услуг могут быть изменены только по соглашению Сторон путем заключения дополнительного соглашения к Договору, которое становится его неотъемлемой частью.

2.5. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

### **3. Права и обязанности Сторон**

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

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством (в том числе требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов) с наибольшей выгодой в интересах Собственников.

3.1.2. В пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнять работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от своего имени по поручению и за счет Собственников соответствующих договоров.

3.1.3. Организовывать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, а также членам их семей, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями многоквартирного дома, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу. Для этого от своего имени по поручению и за счет Собственников заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.4. Обеспечивать условия для предоставления иных услуг (радиовещание, кабельное телевидение, интернет, видеонаблюдение, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Заключать договоры со сторонними организациями для предоставления соответствующих услуг, которые определяют условия работы сторонней организации в местах общего пользования.

3.1.5. Информировать Собственников о заключении указанных в п.п. 3.1.2. – 3.1.4. договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам с подрядными, ресурсоснабжающими и прочими организациями, а также контроль за качеством, количеством и сроками предоставления Собственникам жилищных, коммунальных и прочих услуг, а также вести их учет.

3.1.7. По возможности информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, причинах предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором, путем размещения соответствующей информации в общедоступных для Собственников местах.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.9. Обеспечить Собственников информацией о телефонах своих служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.10. Принимать от Собственников плату за содержание и ремонт общего имущества, включающую плату за управление многоквартирным домом, а также плату за коммунальные и иные услуги. По помещениям, находящимся в государственной или муниципальной собственности, переданным в пользование третьим лицам, оплату Управляющей организации производят пользователи (наниматели, арендаторы) указанных помещений, принимающие обязанности Собственников помещений по настоящему Договору.

3.1.11. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.12. Представлять Собственникам платежные документы на внесение платы по настоящему Договору.

3.1.13. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) Собственников об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, установленной на общем собрании собственников, а также об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее даты выставления платежных документов по новым тарифам (ценам).

3.1.14. При изменении количества проживающих в занимаемых Собственниками жилых помещениях граждан, в течение одного календарного месяца после предоставления соответствующих документов произвести перерасчет оказанных коммунальных услуг.

3.1.15. Осуществлять разработку и реализацию мероприятий по ресурсосбережению.

3.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.17. Согласовывать с Собственниками время доступа в их помещения не менее чем за сутки до начала проведения работ или направлять им письменное уведомление о проведении работ внутри помещений.

3.1.18. Готовить и направлять Собственникам предложения по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту и расчет расходов на их проведение.

3.1.19. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию.

3.1.20. Вести и хранить проектную, техническую, исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в данную документацию.

3.1.21. Предоставлять специально уполномоченным общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицам письменный отчет о выполнении обязательств по настоящему Договору за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом. В отчете указываются: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период; перечень выполненных Управляющей организацией работ и услуг.

3.1.22. Организовывать регулярный прием граждан в установленные часы приема.

3.1.23. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.24. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий.

3.1.25. Участвовать в установлении фактов причинения вреда имуществу Собственников. На основании заявления Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (помещениям) Собственников.

3.1.26. Осуществлять по заявлению Собственников приостановку производства работ сервисных организаций, если работы ведутся с нарушениями установленных правил и норм.

3.1.27. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях, в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед подрядными, ресурсоснабжающими и прочими организациями без специальных доверенностей по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

3.1.28. Не распространять конфиденциальную в соответствии с действующим законодательством информацию (коммерческая тайна, персональные данные и др.), ставшую известной Управляющей организации в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору либо на иных законных основаниях.

### **3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и осуществлять контроль за их деятельностью.

3.2.2. Уведомлять лиц, нарушающих обязательства по оплате жилищных и коммунальных услуг, о необходимости погасить задолженность.

3.2.3. В установленном законодательством порядке взыскивать с лиц, нарушающих обязательства по оплате жилищных и коммунальных услуг, не выплаченные в срок суммы, а также ущерб, нанесенный несвоевременной и (или) неполной оплатой таких услуг.

3.2.4. Организовывать и проводить в установленном законодательством порядке проверки соблюдения правил эксплуатации жилых помещений и количества проживающих в них лиц, с составлением актов, подписанных представителями Управляющей организацией и представителями Собственников.

3.2.5. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих.

3.2.6. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги и иные услуги в одностороннем порядке производить перерасчет платы по настоящему Договору, известив об этом Собственников путем направления им соответствующих платежных документов.

3.2.7. По решению общего собрания собственников помещений распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома (сдавать в аренду, размещать оборудование, предоставлять в пользование, проводить работы и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на текущий ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками. Заключать от своего имени соответствующие договоры на условиях, определенных Управляющей организацией, контролировать исполнение данных договоров. Получать агентское вознаграждение в размере 25% от суммы заключенных договоров.

3.2.8. Ежегодно готовить предложения общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, включающую плату за управление многоквартирным домом, на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом, и сметы расходов на предстоящий год.

3.2.9. Осуществлять капитальный ремонт общего имущества в объеме и сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего Договора, в пределах накопленных на расчетном счете Управляющей организации средств, перечисленных Собственниками помещений дома на капитальный ремонт. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая

организация выносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников.

3.2.10. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные настоящим Договором и (или) не утвержденные общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.11. Производить отключение или ограничение Собственников от коммунальных услуг для проведения ремонта инженерных коммуникаций на период, необходимый для его проведения, предварительно уведомив Собственников не менее чем за 24 часа до предстоящего отключения (ограничения) путем размещения объявлений в общедоступных для Собственников местах, а в случае аварийной ситуации – без предупреждения.

3.2.12. Требовать доступа в помещения Собственников для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещений, снятия показаний приборов учета в заранее согласованные сроки, а также для ликвидации аварий (в любое время суток).

3.2.13. Предупреждать Собственника о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием Собственником или лицами, совместно с ним проживающими, помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов соседей и других Собственников помещений многоквартирного дома. В случае повторных нарушений со стороны Собственника или проживающих в его помещении лиц потребовать соблюдения норм и правил в судебном порядке.

3.2.14. Заключать договоры, направленные на достижение целей управления домом с любыми физическими и юридическими лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.

3.2.15. Поручать при необходимости выполнение обязательств по настоящему Договору другим лицам.

3.2.16. Выполнять работы и услуги, не предусмотренные настоящим Договором, при обращении Собственников, за отдельную плату.

3.2.17. Совершать другие юридически значимые и иные действия, связанные с исполнением настоящего Договора.

### **3.3. Собственники обязаны:**

3.3.1. Использовать и содержать занимаемые жилые и нежилые помещения, а также общее имущество дома исключительно по их назначению и в соответствии с действующим законодательством и решением общего собрания.

3.3.2. Своими силами и за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащих Собственникам помещений и оборудования, находящегося внутри помещений, не относящегося к общему имуществу.

3.3.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.4. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.3.6. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества в многоквартирном доме, загрязнению придомовой территории. В случае порчи и (или) загрязнения привести имущество в первоначальное состояние и возместить причиненный ущерб.

3.3.7. За свой счет устранять допущенные Собственником нарушения правил эксплуатации имущества дома, которые привели или могут привести к порче общего имущества и угрожать здоровью, безопасности и имуществу третьих лиц. Собственник помещения принимает меры по устранению выявленных нарушений и на него возлагается ответственность за ущерб, нанесенный общему имуществу дома, имуществу и здоровью третьих лиц.

3.3.8. Самостоятельно нести ответственность за соответствие и безопасность технических и качественных характеристик инженерного оборудования, расположенного в занимаемом помещении, действия третьих лиц, привлеченных Собственником помещения для выполнения работ на общедомовом оборудовании.

3.3.9. Не совершать следующие действия:

- а) осуществлять самовольный перенос инженерных сетей;
- б) устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- в) подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств) и (или) не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации либо санитарно-гигиеническим нормативам;
- г) нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- д) осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов без согласования с Управляющей организацией;
- е) использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- ж) производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования;
- з) производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- и) загромождать, а также загрязнять строительными материалами, отходами или иными предметами проходы к инженерным коммуникациям, запорной арматуре, эвакуационные пути, помещения общего пользования, в том числе входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, лестничные марши;
- к) производить установку в местах общего пользования перегородок, дверей, тамбуров;
- л) производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории;
- м) хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;
- н) использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, а также для транспортировки предметов и отходов в случае, если их вес превышает грузоподъемность лифта;
- о) использовать мусоропровод (при его наличии) для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- п) сбрасывать в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- р) создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования;

3.3.10. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.11. При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения осуществлять вывоз крупногабаритных и строительных отходов своими силами.

3.3.12. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях и повреждениях инженерных коммуникаций (санитарно-технического и иного оборудования) и строительных конструкций дома, в том числе жилых и (или) нежилых помещений, немедленно принимать возможные меры по их устранению.

3.3.13. Обеспечивать доступ в занимаемые жилые и нежилые помещения специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета в заранее согласованное время, а также для ликвидации аварий (в любое время суток).

3.3.14. В случае отсутствия Собственника в помещении более 24 часов сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, имеющих доступ в помещение Собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.15. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 24 часов перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.16. Нести бремя содержания помещения и общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.3.17. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом общей площади занимаемого помещения и всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы Собственников и лиц, пользующихся их помещениями.

3.3.18. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

3.3.19. Ежемесячно передавать показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов при оплате услуг в пунктах приема коммунальных платежей. При несвоевременной передаче показаний индивидуальных приборов учета или передаче недостоверных показаний, а также при эксплуатации приборов учета без пломб и (или) с истекшим сроком поверки, Управляющая организация производит начисление оплаты за коммунальный ресурс по нормативам потребления.

3.3.20. В течение трех рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о праве собственности на помещение.

3.3.21. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включая управление многоквартирным домом, в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды) и проживающих лиц, о смене ответственного нанимателя или арендатора;

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

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.22. Участвовать в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, а также по вопросам выбора уполномоченного Собственниками лица для представления интересов всех Собственников перед Управляющей и иными организациями, соответствующими муниципальными и государственными органами, и утверждения плана работ по содержанию и ремонту общего имущества.

### **3.4. Собственники имеют право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, который реализуется путем:

- ежегодного предоставления Управляющей организацией отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.21 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений с обязательным уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания за десять рабочих дней (с указанием даты, времени и места);
- подписания уполномоченным лицом Собственников актов выполненных работ по текущему ремонту общего имущества Управляющей организации. При этом, если в течение пяти рабочих дней с момента предоставления акта Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приемки работ, то работы считаются принятыми;
- участия в проведении осмотров общего имущества в многоквартирном доме в согласованные с Управляющей организацией сроки;
- фиксирования фактов непредоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества посредством составления соответствующих двусторонних актов;
- составления актов о нарушении качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом (в обязательном присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации), актов о неправомерных действиях Собственников;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений в Управляющую организацию.

Претензия на качество работ по содержанию общего имущества дома подается в течение календарного месяца. В случае если в течение календарного месяца от Собственников не поступала письменная претензия на качество работ по содержанию общего имущества дома, считается, что работы выполнены в полном объеме и качественно.

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

3.4.3. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю (арендатору) помещения в случае сдачи его в наем (аренду).

3.4.4. По согласованию с Управляющей организацией Собственники могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

3.4.5. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов при обязательном согласовании с Управляющей организацией.

3.4.6. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

## **4. Цена Договора и порядок расчетов**

4.1. Цена Договора устанавливается как сумма платы за все помещения многоквартирного дома.

4.2. Плата за помещения для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включающую расходы по управлению многоквартирным домом, плату за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.3. Плата за помещения для нанимателей помещений в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включающую плату за управление многоквартирным домом.

4.4. Размер платы за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включая плату за управление многоквартирным домом, плату за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.



4.5. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, включая плату за управление многоквартирным домом, для Собственников утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации. В случае непринятия общим собранием такого решения ежегодно до первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором истекает действие предыдущего установленного Собственниками размера платы, размер платы устанавливается на уровне размера платы за жилищные и коммунальные услуги, установленные Советом народных депутатов г. Новокузнецка на оплату населением жилищных услуг.

4.6. За выполнение своих функций по реализации настоящего договора Управляющая организация взимает вознаграждение в размере 10 из ежемесячной платы Собственников за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.7. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.8. Плата за помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных (информационных) документов, представляемых Управляющей организацией до первого числа месяца, следующего за истекшим. В случае предоставления платежных документов позднее указанной даты, плата может быть внесена с задержкой, не превышающей срок задержки платежного документа.

4.9. Неиспользование помещений не является основанием для невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственников и нанимателей жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. В случае самовольного повреждения или снятия пломб с приборов учета, а также в случае их нарушения, перерасчет не производится.

4.10. Собственники не вправе требовать уменьшения платы за выполненные работы и оказанные услуги по настоящему Договору в случае проведения ремонтных работ в местах общего пользования самостоятельно без предварительного письменного согласования с Управляющей организацией, а также если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.11. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.12. Оплата услуг ресурсоснабжающих организаций осуществляется Управляющей организацией от своего имени по поручению и за счет Собственников.

4.13. Показания индивидуальных (квартирных) приборов учета используются для определения размера оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями, выданными Управляющей организацией, и приняты ею в эксплуатацию.

4.14. Управляющая организация один раз в год осуществляет корректировку размера платы за отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищные и (или) коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством, и производит с этого момента соответствующий перерасчет.

4.16. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.17. Работы и услуги, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по договорным ценам.

## 5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме принятых на себя обязательств по настоящему Договору, то есть в границах эксплуатационной ответственности и с момента вступления Договора в силу.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе по управлению многоквартирным домом, а также за коммунальные услуги, Собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными действующим жилищным законодательством Российской Федерации. Уплата пени не освобождает Собственников от выполнения принятых на себя обязательств по Договору.

5.4. Собственники несут ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный в результате своих противоправных действий.

5.5. При выявлении разницы в размерах площади помещения, указанной в технической документации, и площадью помещения, указанной в свидетельстве на право собственности на помещение, для расчетов оплаты за работы и услуги по настоящему Договору подлежит применению размер площади помещения, указанной в свидетельстве на право собственности на помещение.

5.6. В случае выявления Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы, после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника Управляющая организация вправе взыскать с Собственника понесенные убытки.

5.7. Собственник и иной законный пользователь помещения многоквартирного дома, не обеспечивший без уважительной причины своевременный доступ в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации для проведения профилактических осмотров, устранения аварийных ситуаций, несет ответственность за ущерб как перед Управляющей организацией, так и перед другими лицами в соответствии с действующим законодательством

5.8. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений и третьих лиц;
- за противоправные действия (бездействие) Собственников и иных лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- за иные действия (бездействие) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников, послужившие причиной неисполнения Договора (в том числе из-за неплатежей по Договору со стороны Собственников, причинения ущерба иным Собственникам помещений либо третьим лицам);
- за действия Собственников помещений или третьих лиц на общедомовом оборудовании, осуществленные без согласования с Управляющей организацией, а также за противоправные действия третьих лиц на общедомовом оборудовании;
- за использование Собственниками общего имущества не по назначению и (или) с нарушением действующего законодательства;
- за аварии, произошедшие не по ее вине, в том числе при невозможности предвидеть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и т.п.);
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники не профинансировали его содержание и ремонт.

5.9. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности, если в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, сделавшие невозможным их исполнение.

## 6. Форс-мажор

6.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6.3. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные документы и справки соответствующих государственных органов.

6.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения убытков.

## 7. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Собственниками. Настоящий договор заключен сроком на пять лет.

7.2. При отсутствии письменного заявления одной из Сторон о прекращении действия настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Все изменения к настоящему Договору оформляются в письменной форме путем составления дополнительного соглашения, подписанного Сторонами.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством, а также в следующих случаях:

7.4.1. По инициативе Собственников без согласия Управляющей организации в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.4.2. По инициативе Управляющей организации, о чем Собственники помещения должны быть уведомлены не позднее чем за один месяц до прекращения настоящего Договора. Договор в этом случае считается расторгнутым через один месяц с момента направления письменного уведомления о расторжении.

7.4.3. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.4.4. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.5. Прекращение договорных отношений не должно иметь место до тех пор, пока с обеих Сторон не будут исчерпаны все возможные средства по преодолению недостатков исполнения Договора.

7.6. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с гражданским законодательством Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента его расторжения.

7.7. Расторжение Договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.8. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходят обязательства предыдущего собственника по исполнению условий настоящего Договора.

## 9. Особые условия

8.1. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Сторонам не удалось достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. Настоящий Договор составлен в единственном экземпляре. Заверенная Управляющей организацией копия настоящего Договора хранится у уполномоченного представителя Собственников, который предоставляет возможность ознакомления с ним любого Собственника по требованию последнего. Копия Договора уполномоченного представителя предоставляется в виде, исключающем возможность ознакомления с персональными данными Собственников (без их согласия) и иной конфиденциальной информацией в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

## 9. Перечень приложений к Договору

9.1. Приложение № 1. Подписной лист к настоящему Договору.

9.2. Приложение № 2. Состав и технические характеристики общего имущества в многоквартирном доме.

9.3. Приложение № 3. Перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

9.4. Приложение № 4. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9.5. Приложение № 5. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками помещений многоквартирного дома.

## 10. Адреса и реквизиты Сторон

### УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

**ООО «Жилищно-коммунальное управление – 3»**

654040, Кемеровская область, г. Новокузнецк,  
ул. Мориса Гореза, 8  
ИНН 4218005371 КПП 421801001  
Р/с 40702810000000005084  
в ОАО АБ «Кузнецкбизнесбанк» г. Новокузнецк  
БИК 043209740  
К/с 30101810600000000740

### СОБСТВЕННИКИ

**Собственники жилых помещений в многоквартирном доме по адресу:**

**г. Новокузнецк, пр. Советской Армии, 17**  
Подписи – в подписном листе, который является Приложением № 1 к Договору

**Настоящий Договор одобрен решением Собственников помещений многоквартирного дома на общем собрании (Протокол № 7 от «19» XI 2010г.)**

**Уполномоченный представитель Собственников**

(на основании решения Собственников помещений, согласно Протоколу № 1 от «19» XI 2010г.)



*[Signature]*