

**Договор  
управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_**

г. Щёлково

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
(Фамилия, имя, отчество Собственника (ов))

\_\_\_\_\_  
являющийся на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(правоустанавливающий документ на жилые (нежилые) помещения)

собственником помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Московская обл., Щелковский район, г. Щелково, мкр. Богородский, дом 19, кв. № \_\_\_\_\_

общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_ кв.м., именуемый в дальнейшем **Собственник**, с одной стороны, и **Управляющая организация ООО «Эверест»** в лице Генерального директора, Дзиева Батраза Зауровича, действующего на основании Устава, с другой стороны и именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**Основные понятия и термины, используемые в настоящем договоре.**

В целях настоящего договора применяются следующие понятия:

- **Собственник жилого, нежилого помещения** - физическое или юридическое лицо, которому принадлежат права владения, пользования или распоряжения своим имуществом;
- **Наймодатели** - Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в пользование для проживания на основе договора социального найма;
- **Наниматель жилого помещения** – гражданин, которому жилое помещение передано в пользование для проживания собственником жилого помещения на основе договора социального найма;
- **Арендодатели** - Собственники нежилых помещений, переданных в аренду (или безвозмездное пользование) иным лицам;
- **Арендаторы** - лица, пользующиеся помещениями по договору аренды (безвозмездного пользования);
- **Пользователи помещения** - Собственники жилых помещений: граждане и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей; Собственники нежилых помещений и лица, которым нежилые помещения переданы по договору аренды или безвозмездного пользования, пользующиеся помещениями;
- **Общее имущество многоквартирного дома**- помещения и оборудование, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, находящееся за пределами или внутри помещений, а также земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения, благоустройства;
- **Общее собрание собственников** - общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в порядке, установленном ЖК РФ.

**1. Предмет договора.**

**1.1.** Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией по заданию Собственников помещений в течение согласованного срока за плату услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение №1), а также осуществление иной деятельности, направленной на получение доходов в интересах собственников.

Объектом управления является жилой многоквартирный дом, расположенный по адресу:

Московская обл., г. Щелково, мкр. Богородский, д.19 (далее – многоквартирный дом).

**1.2.** Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), правилами пользования жилыми помещениями гражданами, и другими правилами, исходящими из ЖК РФ и принятых в целях его исполнения правовых актов, Гражданского кодекса (далее ГК РФ).

**1.3.** Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – **Общее имущество**) приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

**1.4.** Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее 10 дней с момента заключения настоящего договора.

**1.5.** При исполнении настоящего договора стороны руководствуются следующими приложениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора:

|                  |  |
|------------------|--|
| Приложение №1 -  | Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником |
| Приложение № 2 - | Перечень (услуг) работ по управлению многоквартирным домом   |
| Приложение № 3 - | Перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома   |
| Приложение № 4 - | Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору  |
| Приложение № 5 - | Форма ежегодного отчета Управляющей организации  |

**Условия настоящего договора утверждены решением Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, протокол № 1 от 30.08.2015 г .**

## **2. Обязанности сторон**

### **2.1. Стороны договора обязаны:**

2.1.1. Исполнять обязанности, исходящие из норм гражданского законодательства, жилищного законодательства и изданных в его исполнение правовых актов и из положений настоящего договора.

### **2.2. Управляющая организация обязана:**

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее 30 дней с момента подписания настоящего договора.

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества, в соответствии с согласованными перечнями и Соглашениями в объеме фактически полученных финансовых средств.

2.2.3. Осуществлять начисление, перерасчет, сбор платежей.

2.2.4. Организовать доставку Пользователям расчетных документов для оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома (не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным). По требованию Пользователей выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества.

2.2.5. Осуществлять взыскание задолженности с населения за содержание и ремонт жилья.

2.2.6. Хранить копии правоустанавливающих документов на Помещения являющихся основанием для проживания граждан в Помещении.

2.2.7. Информировать (размещая в местах доступных для всех собственников, на информационных стендах, расположенных при входе в подъезд, на первом этаже подъезда многоквартирного дома) Пользователей помещений об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений - не позднее, чем за 30 дней до даты представления расчетных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений.

2.2.8. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам, некачественного или несвоевременного предоставления услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему договору (Приложение № 6).

2.2.9. В случае невозможности выполнения согласованных работ или предоставления услуг по объективным причинам согласовывать письменно с лицами, уполномоченными осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией настоящего договора, замену невыполненных работ другими. В установленных действующим законодательством и настоящим договором случаях - производить перерасчет платы за содержание и ремонт помещения в порядке, установленном настоящим договором.

2.2.10. Обеспечивать Пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб.

2.2.11. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг, путем надлежащего содержания, ремонта и обслуживания внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома.

2.2.12. Уведомлять собственников о необходимых работах, не предусмотренных настоящим договором и проведение которых должно быть осуществлено для обеспечения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности общего имущества многоквартирного дома.

Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия общим собранием собственников порядка финансирования этих работ и заключения дополнительного соглашения к настоящему договору.

2.2.13. Выполнять, без согласования с Пользователями, работы направленные на ликвидацию аварийных ситуаций, предотвращение угрозы жизни и безопасности проживания пользователей помещений и сохранности имущества. Подтверждением необходимости таких работ является акт обследования (внепланового осмотра) многоквартирного дома. Подтверждением стоимости работ является акт выполненных работ.

2.2.14. Информировать Пользователей о плановых перерывах предоставления коммунальных ресурсов и услуг за 10 рабочих дней до начала перерыва, о предстоящем ремонте общего имущества многоквартирного дома за 5 рабочих дней до начала работ.

2.2.15. Подготавливать Пользователям предложения по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту, с указанием перечня и сроков проведения работ, а также с расчетом расходов на их проведение.

2.2.16. Проверять техническое состояние общего имущества.

2.2.17. Подготавливать и вносить предложения на Общем собрании Собственников, по расчету размеров платы (взносов) за содержание, текущий, капитальный ремонт.

2.2.18. Принимать и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на Многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.2.19. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб Пользователей.

2.2.20. Выдавать Пользователям справки и иные документы в пределах своих полномочий. Справки и иные документы выдаются пользователям бесплатно за исключением:

- а) документов по согласованию перепланировки;
- б) локальных сметных расчетов (составление и выдача).

Оплата выдаваемых справок и иных документов производится в соответствии с прейскурантом цен, утвержденным управляющей организацией.

2.2.21. Вести бухгалтерскую, налоговую, статистическую и иную отчетность, установленную действующим законодательством.

2.2.22. По согласованию с Собственниками реализовывать мероприятия по энергосбережению в соответствии с законодательством и нормативными актами РФ.

### **2.3. Собственники \*\* помещений обязаны:**

2.3.1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в соответствии с действующим законодательством.

2.3.2. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, сантехнического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения ремонтных работ в заранее согласованные с Управляющей организацией время. Работников аварийной службы – в любое время.

2.3.3. Предоставлять Управляющей организации сведения о гражданах, вселенных в жилые помещения нанимателей и собственников после заключения настоящего договора, а также о смене арендаторов в срок не позднее 5-ти рабочих дней с момента произошедших изменений.

2.3.4. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к жилым или нежилым помещениям.

2.3.5. Не производить перенос инженерных сетей, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды) без соответствующего разрешения.

2.3.6. Не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электросети без соответствующего разрешения.

2.3.7. Согласовывать с Управляющей организацией проведение работ по ремонту находящихся в собственности помещений, связанных с перепланировкой и переустройством, до начала таких работ.

2.3.8. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ. При намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

2.3.9. Выбирать на Общем собрании Собственников, уполномоченных лиц для контроля исполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору, а также для согласования изменений в решении Собственников помещений об утверждении перечня работ по текущему ремонту на текущий год, которые оформляются отдельным соглашением, подписанным уполномоченным лицом (группой уполномоченных лиц) и Управляющей организацией по форме, установленной приложением № 8 к настоящему договору, которое вступает в силу с даты, определенной данным соглашением.

2.3.10. Уведомлять Управляющую организацию о принятом решении по передаче отдельных объектов Общего имущества в пользование третьим лицам.

2.3.11. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.3.12. Производить, в случае отчуждения собственности, предоплату за услуги по содержанию и ремонту жилья за месяц вперед до момента регистрации права собственности нового собственника в

---

\*\* Обязанности Собственников помещений распространяются на Пользователей помещений в части, не противоречащей действующему жилищному законодательству РФ.

установленном порядке.

2.3.13. Оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества на период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам, в соответствии с порядком, установленным п.4.2-4.3 настоящего договора.

2.3.14. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные площадки, чердаки, запасные выходы, коридоры, переходы, лестничные марши, подходы к инженерным коммуникациям и к запорной арматуре.

2.3.15. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования взрывоопасные и пожароопасные вещества и предметы, загрязняющие воздух.

2.3.16. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования и придомовую территорию, не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования, не допускать выполнение работ или совершенствования иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома.

2.3.17. Сообщать незамедлительно Управляющей организации об обнаруженных неисправностях санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, принимать возможные меры к их устранению.

2.3.18. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 6.00 (при производстве ремонтных работ с 21.00 до 8.00).

2.3.19. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории и их содержании в помещениях.

2.3.20. Уведомлять об условиях настоящего договора Собственников помещений, приобретающих права владения на помещения в доме, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, а также разъяснять указанным лицам отдельные условия договора.

2.3.21. Не нарушать права других Собственников и Пользователей помещений.

### **3. Права сторон**

#### **3.1. Собственники \*\*\* помещений имеют право:**

3.1.1. Выступать инициаторами проведения внеочередного общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.2. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

3.1.3. Участвовать в планировании работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений по изменению планов работ.

3.1.4. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.1.5. Требовать соразмерного снижения платы за услуги по настоящему договору, в случае их некачественного, или несвоевременного предоставления.

3.1.6. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации при причинении имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения.

3.1.7. Привлекать (по отдельному договору) Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора.

3.1.8. Контролировать через уполномоченное Собственниками лицо объем и качество предоставленных Управляющей организацией услуг, выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества.

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

3.2.1. Выступать инициатором проведения внеочередного общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в форме заочного голосования по вопросам, определенным Приложением № 9.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Пользователями помещений своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.3. Требовать от Пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

---

\*\*\* Пользователи помещений пользуются правами Собственников в части, не противоречащей действующему жилищному законодательству РФ.

3.2.4. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Пользователей помещений.

3.2.5. Выполнять работы, установленные п.п. 2.3.3 – 2.3.5 настоящего договора как самостоятельно, так и с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.2.6. В случае нарушения Пользователями помещений сроков внесения платы за содержание и ремонт, установленных п.4.3.1 настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном п.4.3.2 настоящего договора.

3.2.7. Привлекать подрядные организации к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.8. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные предметом настоящего договора, без определения источников финансирования выполнения таких работ, за исключением аварийных ситуаций.

3.2.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке Пользователями помещений, а так же использование их не по назначению.

3.2.10. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к угрозе безопасного проживания, и сохранности имущества иных Пользователей, вскрывать помещение в отсутствие Пользователей в присутствии сотрудников правоохранительных органов с обязательным составлением акта, если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и Управляющей организацией приняты все возможные меры по получению информации о месте нахождения Пользователя.

3.2.11. Приостанавливать или ограничивать предоставление подачи потребителю горячей воды, электрической энергии и газа через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Потребителя в случае:

а) неполной оплаты Потребителем коммунальных услуг при отсутствии соглашения о погашении задолженности, заключенного между потребителем и исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) выявления факта самовольного подключения Потребителя к внутридомовым инженерным системам;

в) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

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

д) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Потребитель, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности проживания.

3.2.12. Принимать участие в общих собраниях.

3.2.13. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственниками..

3.2.14. Оставлять на своем расчетном счете неизрасходованные средства, полученные за счет снижения стоимости предоставляемых жилищных и прочих услуг (ресурсосбережение) до конца финансового года, и направлять их на оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией средств в ремонт Общего имущества, возмещение убытков по актам вандализма, штрафным санкциям.

3.2.15. Предоставлять Потребителям (гражданам) в многоквартирном доме коммунальные услуги холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения в пределах границ эксплуатационной ответственности.

## **4. Порядок расчетов**

### **4.1. Порядок определения цены договора**

4.1.1. Цена договора управления определяется ежегодно и устанавливается в размере, обеспечивающим надлежащее, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствие с согласованным видом, перечнем, составом и периодичностью работ.

4.1.2. Цена договора управления включает в себя стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, которые составляют предмет договора.

4.1.3. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества определяется общим собранием Собственников, на период не менее 1 года, с учетом предложений Управляющей организации, подтвержденных экономически обоснованными расчетами всех видов ресурсов.

4.1.4. В случае изменения основных ценно образующих факторов (рост уровня инфляции, рост цен на энергоносители и т.д.) при сохранении перечня и периодичности выполнения работ, оказания услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома, стоимость этих работ (услуг) индексируется с началом нового календарного года с дополнительным согласованием с Собственниками через общее собрание.

4.1.5. Стоимость работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома формируется исходя из состава и видов планируемых работ, с учетом предложений Управляющей организации и может быть

увеличена на следующий период при принятии решения Общим собранием Собственников о проведении таких работ.

4.1.6. Стоимость работ, услуг Управляющей организации, не включенных в цену договора управления, оплачиваются Пользователями помещений по договорным ценам, устанавливаемым Управляющей организацией, путем внесения предоплаты на расчетный счет или в кассу Управляющей организации.

4.1.7. В соответствии с перечнями и объемами работ, услуг, определенными в приложениях № 3, 4, 5 договора управления, а также п.п.2 и 3 Порядка в Приложении № 7:

|   | Цена оплаты по видам работ за 1 м <sup>2</sup> в месяц, руб. |                 |       |                 |                      |
|---|--|-----------------|-------|-----------------|----------------------|
|   | по управлению и содержанию                                   | по тек. ремонту | Итого | по кап. ремонту | Всего с кап.ремонтом |
| Для расчетов с Собственниками жилых (нежилых) помещений   |  |                 |       |                 |                      |
| Для расчетов с нанимателями, проживающими в муниципальных жилых помещениях по договорам социального найма |  |                 |       |                 |                      |

#### **4.2. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт помещений.**

4.2.1. В рамках настоящего договора Пользователь производит оплату за следующие работы, услуги:

-управление многоквартирным домом - (Приложение № 3);

-содержание общего имущества - (Приложение № 4);

-текущий ремонт общего имущества. (В соответствии с видами работ, ежегодно утверждаемым общим собранием Собственников (Приложение № 5).

4.2.2. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме для каждого Собственника определяется исходя из занимаемой общей площади жилого (нежилого) помещения.

4.2.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается Общим собранием Собственников, с учетом предложений Управляющей организации исходя из стоимости работ и услуг за 1 (один) квадратный метр общей площади жилого помещения, занимаемого Пользователями (Приложение № 7). Если Собственники на своем общем собрании не приняли решения об установлении платы за содержание и ремонт помещений, такой размер устанавливается органом местного самоуправления, в соответствии с действующим законодательством.

4.2.4. Перерасчет размера платы за содержание и ремонт помещений при неполном или некачественном выполнении Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору производится в соответствии с правилами перерасчета, определяемыми Правительством РФ. Пользователи не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.2.5. Плата за потребленные коммунальные услуги осуществляется согласно действующему законодательству.

#### **4.3. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги**

4.3.1. Плата за содержание и ремонт Общего имущества вносится ежемесячно до \_\_\_\_ числа месяца следующего за расчетным на основании выставленных платежных документов.

4.3.2. Внесение платы за содержание и ремонт помещений осуществляется Пользователями помещений соразмерно их обязательствам, установленным настоящим договором, на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих плательщиков. Форма, виды и содержание платежных документов определяются Управляющей организацией.

4.3.3. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома.

4.3.4. Собственники и наниматели вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

### **5. Ответственность сторон**

#### **5.1. Ответственность Управляющей организации:**

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств (в границах эксплуатационной ответственности Приложение № 1) по настоящему договору, виновное причинение

убытков, Управляющая организация несет ответственность, в соответствии с условиями договора и действующим законодательством.

5.1.2. Управляющая организация не несет ответственность:

- за противоправные действия (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в помещении Собственников;
- за использование собственниками Общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- за не исполнение Собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;
- в случае аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и т.д.);
- за техническое состояние Общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;

## **5.2. Ответственность Собственников\*\*\*\* помещений:**

5.2.1. Пользователи помещений несут материальную ответственность за ущерб, наступивший вследствие аварийной ситуации в доме, в случае неисполнения обязанностей по решению вопросов о проведении необходимого ремонта и его своевременной оплате.

5.2.2. Пользователи несут ответственность за причиненный материальный и моральный вред Управляющей организации и третьим лицам в случае отсутствия доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации, проведения плановых ремонтных работ.

5.2.3. В случае, несвоевременного предоставления подтверждающих документов Собственником в Управляющую организацию о смене Собственника, обязательства по Договору сохраняются за прежним Собственником до дня предоставления сведений.

## **5.3. Ответственность сторон:**

5.3.1. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.3.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным его выполнение;
- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, (стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.).

5.3.3. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему договору, разглашение которой способно нанести сторонам имущественный либо иной ущерб, в противном случае виновная сторона обязуется возместить другой стороне весь нанесенный ущерб.

## **6. Порядок осуществления контроля**

**6.1.** Контроль исполнением Управляющей организацией принятых на себя обязательств по договору управления может осуществляться следующими лицами:

6.1.1. Собственниками помещений:

Список лиц, уполномоченных Собственниками помещений в соответствии с п.2.2.10 настоящего договора для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору (далее – уполномоченные лица), с информацией об их контактных телефонах, адресах и срок действия их полномочий указываются в Приложении № 7 к настоящему договору и в Соглашениях об изменении условий договора.

Все изменения по выбору уполномоченных лиц доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее 15 дней со дня принятия такого решения.

Собственники помещений осуществляют контроль исполнением Управляющей организацией принятых на себя обязательств через уполномоченных лиц (группу лиц – Совет дома, старшие по подъездам), выбранных в соответствии с п.2.2.10 настоящего договора, путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечне, объемах, качестве и периодичности выполненных работ, оказанных услуг;
  - составления актов (совместно с представителями Управляющей организации) о нарушениях условий договоров;
  - требования от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения;
  - обращений в орган, осуществляющий государственный контроль за содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома.
- 6.1.2. Самой Управляющей организацией:

---

\*\*\*\* Ответственность распространяется на Пользователей в части, не противоречащей законодательству.

Управляющая организация осуществляет самостоятельный контроль с привлечением аудиторов, инженеров, иных специалистов.

6.1.3. Органами местного самоуправления и уполномоченными государственными органами:

Осуществление контроля государственными органами производится в соответствии и порядке, установленным действующим законодательством.

**6.2.** Управляющая организация в срок не позднее 15 мая, следующего за истекшим годом, представляет уполномоченным лицам ежегодный отчет об исполнении предмета настоящего договора и размещает их на информационных стендах, расположенных при входе или на первом этаже подъезда многоквартирного дома по форме Приложение № 10.

В отчете указываются:

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренных Приложениями № 3, 4, 5, 8 к настоящему договору, и в Соглашениях об изменении Перечня работ по текущему ремонту;

- о количестве предложений, заявлений и жалоб пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

Обязательство Управляющей организации по настоящему Договору, считаются полностью исполненными, если в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента предоставления отчета от Собственников не поступило мотивированных возражений.

**6.3.** Иные формы контроля могут быть установлены дополнительным соглашением сторон, подписанным уполномоченными лицами от Управляющей организации (с одной стороны) и от Собственников (с другой стороны).

6.3.1. По соглашению сторон может применяться следующая форма контроля - Управляющая организация по окончании каждого квартала в срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным, предоставляет уполномоченным лицам, акты выполненных работ, услуг за прошедший отчетный квартал. Работы, услуги, поименованные Управляющей организацией в указанном акте, считаются выполненными и оказанными при условии подписания таких актов уполномоченными лицами и Управляющей организацией.

## **7. Порядок подписания настоящего договора**

**7.1.** Настоящий договор является договором с множественностью лиц, так как Собственники помещений в доме выступают в качестве одной стороны договора; составлен в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в администрации Управляющей организации ООО «Эверест», второй у каждого из Собственников помещений, указанных в п. 10.2. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

**7.2.** Настоящий договор подписывается Управляющей организацией и Собственниками после утверждения его условий Общим собранием Собственников. Протокол такого собрания хранится в порядке, установленном Общим собранием Собственников и подлежит представлению Управляющей организации, Сособственникам и лицам, осуществляющим государственный контроль в сфере управления многоквартирными домами по их требованию.

**7.3.** В случае если жилое помещение находится в собственности нескольких лиц, договор подписывается либо всеми Собственниками, либо одним из Собственников данного помещения, уполномоченным другими Собственниками. При этом подписавшими договор считаются все участники общей долевой собственности.

## **8. Срок действия и условия изменения и расторжения договора.**

**8.1.** Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует в течение 1-го (одного) года.

**8.2.** Изменения, дополнения, поименованные в Приложениях, оформляются в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством и являются его неотъемлемой частью.

**8.3.** Настоящий договор, может быть расторгнут как по соглашению Сторон, так и по условиям, предусмотренным п.п. 8.4 - 8.5 настоящего договора, а также по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

**8.4.** Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Собственников помещений допускается (в соответствии с нормами ГК РФ):

- по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом;

- при существенном нарушении условий договора со стороны Управляющей организации. Существенным нарушением договора признается, если Управляющая организация не приступила к исполнению обязанности по управлению многоквартирным домом в срок установленный настоящим договором.

**8.5.** Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении договора со стороны Собственников помещений в соответствии с нормами ГК РФ. При этом существенным признается нарушение Пользователями помещений обязанностей по оплате Управляющей организации выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 50% от цены договора управления данным многоквартирным домом за 6 месяцев текущего года, и Управляющая организация предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности.

**8.6.** При расторжении настоящего договора по основаниям в нем предусмотренным, а также по



окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по настоящему договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от Пользователей помещений в счет оплаты ими услуг, работ Управляющей организации по настоящему договору, над стоимостью выполненных Управляющей организацией работ и оказанных услуг:

- возвращается непосредственно Пользователям помещений;
- или по решению Собственников помещений перечисляется Управляющей организацией лицам, уполномоченным управлять многоквартирным домом;

или на специальный счет, указанный в протоколе Общего собрания Собственников.

**8.7.** В случае прекращения у Собственника помещений права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника помещений считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

**8.8.** Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявляет о его расторжении.

## 9. Порядок разрешения споров

**9.1.** Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

**9.2.** В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 10. Реквизиты и подписи сторон:

### Управляющая организация:

**ООО «Эверест»:** ИНН / КПП - 5050105103 / 505001001 ОГРН 1135050003571  
Юридический адрес: 141107, МО, г. Щелково, проспект 60 Лет Октября, здание нежилое  
р/с 40702810606000142113  
БАНК «ВОЗРОЖДЕНИЕ» ОАО г. Москва  
к/с 301018109000000000181  
БИК 044525181

**Генеральный директор:**

Дзюв Б.З. \_\_\_\_\_  
(подпись)

### Собственник (ки):

|          |           |
|----------|-----------|
| _____    | _____     |
| (Ф.И.О.) | (подпись) |
| _____    | _____     |
| _____    | _____     |
| _____    | _____     |
| _____    | _____     |
| _____    | _____     |

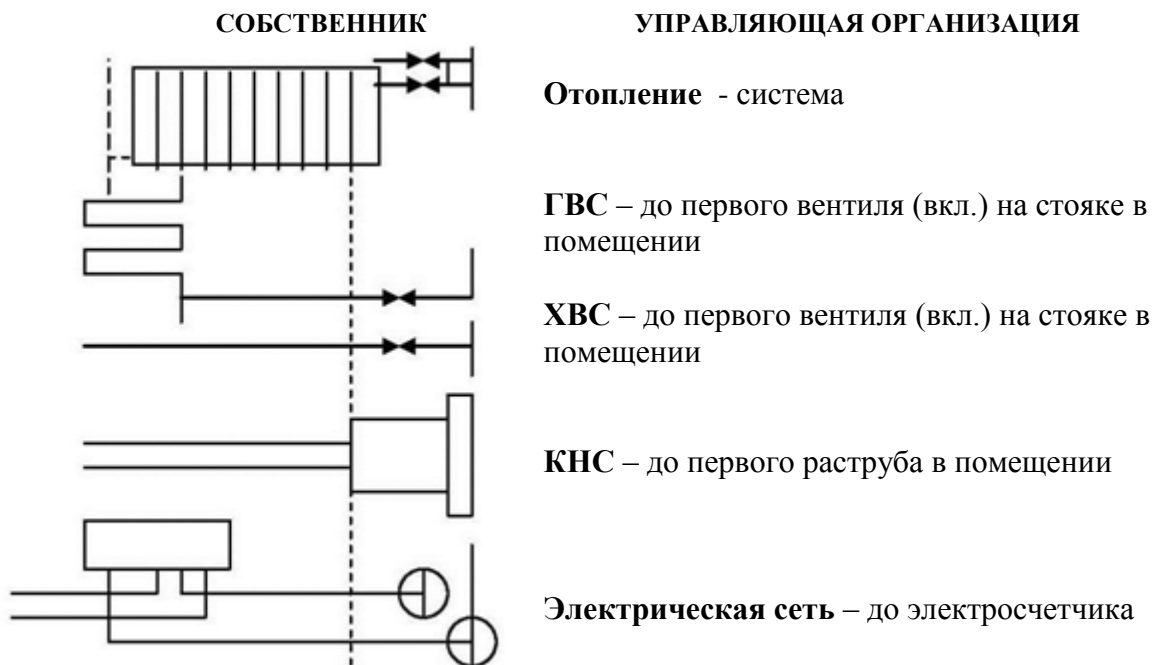
**АКТ**

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником**

Настоящий АКТ составлен между ООО «Эверест», в лице Генерального директора, Дзиева Батраза Зауровича, действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемым (именуемыми) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на нижеприведенной схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение Собственника.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.\*
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.\*



Собственник (собственники):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

М.П.

\* В указанных случаях вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно в соответствии с утвержденными расценками.

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

| <b>Перечень (услуг) работ</b>  | <b>Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг</b>                                       |
|--|---|
| 1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому  | в течение срока действия договора управления  |
| 2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями   | в порядке, определяемом Управляющей организацией  |
| 3. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов (с привлечением третьих лиц)   | ежемесячно  |
| 4. Осуществление контроля за качеством по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома  | в порядке, определяемом Управляющей организацией  |
| 5. Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам  | еженедельно по _____ с _____ час.<br>до _____ час.  |
| 6. Осуществление письменных уведомлений Собственников помещений и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом  | в порядке, установленном договором управления   |
| 7. Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан (с привлечением третьих лиц)  | в срок до 30 дней после обращения граждан   |
| 8. Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями (с привлечением третьих лиц) | в день обращения по графику приема граждан  |
| 9. Принятие заявлений<br><br>рассмотрение заявлений (претензий) о непредставлении или некачественном предоставлении услуг  | в течение 3-х рабочих дней с даты получения<br>в течение 30-и календарных дней с даты получения |
| 10. Производство сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений по требованию пользователя помещения или Собственников помещений и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов (с привлечением третьих лиц)              | не позднее 10 рабочих дней после обращения в Управляющую организацию                            |
| 11. Осуществление технических осмотров общего имущества дома   | 1 раз в год   |
| 12. Организация выполнения дополнительных услуг работ, по заявкам пользователей помещений  | в порядке, установленном Управляющей организацией   |
| 13. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта   | при необходимости   |
| 14. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников   | в сроки, установленные договором управления   |
| 15. Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ, услуг для их утверждения в Соглашениях об изменении условий договора  | за 30 дней до даты проведения Общего собрания собственников                                     |
| 16. Уведомление об условиях договора управления Собственник помещений, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, разъяснение указанным лицам отдельных условий договора | в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию                                 |
| 17. Решение вопросов пользования Общим имуществом  | в порядке, установленном Общим собранием собственников  |
| 18. Ведение бухгалтерского учета и другой отчетности, установленной действующим законодательством  | постоянно   |

**Перечень обязательных работ и услуг по содержанию  
многоквартирного дома и сроки их проведения**

|  | Вид работ   | Периодичность                           |
|--|---|---|
| <b>Содержание общего имущества многоквартирного дома,<br/>в том числе:</b> |   |   |
| <b>1.</b>  | <b>Уборка территорий домовладений и мест<br/>общего пользования, в том числе:</b> |   |
| <b>1.1</b>   | <b>Уборка территорий домовладения:</b>  |   |
|  | <i>Холодный период</i>  |   |
| 1.1.1  | Подметание свежеснеженного снега  | 1-2 раза в сутки                        |
| 1.1.2  | Сдвигание свежеснеженного снега толщиной<br>слоя свыше 2 см                       | 1-2 раза в сутки                        |
| 1.1.3  | Посыпка территории песком или песчано-<br>соляной смесью                          | 1 раз в сутки во время<br>гололеда      |
| 1.1.4  | Очистка территорий наледи и льда  | 1 раз в двое суток во время<br>гололеда |
| 1.1.5  | Очистка урн от мусора   | 1 раз в сутки                           |
|  | <i>Теплый период</i>  |   |
| 1.1.6  | Подметание территории   | 1 раз в сутки                           |
| 1.1.7  | Очистка урн от мусора   | 1 раз в сутки                           |
| 1.1.8  | Уборка газонов  | 1 раз в двое суток                      |
| <b>1.2</b>   | <b>Услуги по вывозу ТБО и КГО</b>   |   |
| 1.2.1  | Вывоз крупногабаритного мусора  | По мере накопления (по<br>графику)      |
| 1.2.2  | Вывоз ТБО   | Ежедневно                               |
| <b>2.</b>  | <b>Аварийно-диспетчерское обслуживание</b>  | Ежедневно                               |
| <b>3.</b>  | <b>Услуги СЭС (дератизация, дезинсекция)</b>                                      | 1 раз в месяц                           |
| <b>4.</b>  | <b>Техническое обслуживание, в том числе:</b>                                     |   |
| 4.1  | Подготовка жилого дома к работе в осенне-<br>зимний период                        | 1 раз в год                             |
| 4.2  | Технические осмотры   | 1 раз в год                             |

### Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору

1. Действие указанного в настоящем приложении Порядка распространяется на период действия договора.

2. Собственники помещений на Общем собрании должны утвердить перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3. Стоимость услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества определяется путём калькулирования, либо осмечивания затрат необходимых для их оказания (выполнения), исходя из перечня соответствующих услуг, работ и их физических объёмов.

4. Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством РФ уровня предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровью граждан, что подтверждается предписанием, выданным органами, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранность жилищного фонда, собственники обязаны немедленно принять меры по их устранению, т.е. принять решение о проведении капитального ремонта.

Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников для устранения физического износа и разрушения, а так же при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (Постановление № 491 от 13.08.2006 г.).

5. Плата за содержание и ремонт помещений вносится в следующем порядке:

|   |  |
|---|--|
| - за услуги, работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества | – ежемесячно, в течение срока действия настоящего Порядка равномерными платежами |
| - за работы по текущему ремонту общего имущества                                      | – ежемесячно в течение срока действия настоящего Порядка равномерно              |
| - за работы по капитальному ремонту общего имущества -                                | – ежемесячно в течение срока действия настоящего Порядка равномерно              |

6. Для внесения гражданами платежей за содержание и ремонт помещений Управляющая организация использует следующие платежные документы:

- для обязательных платежей – квитанция;
- для оплаты пеней – квитанции или счета на оплату пеней.

7. Устанавливается следующий порядок осуществления Управляющей организацией функций, связанных с начислением и получением платежей граждан за содержание и ремонт помещений:

- осуществлять начисления платежей Пользователей жилых помещений;
- выставлять гражданам платежные документы для внесения платы;
- производить сверку расчетов с Пользователями;
- производить пересчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате;
- осуществлять контроль за своевременным внесением платежей;
- осуществлять действия по взысканию платежей Пользователей;
- осуществлять действия по взысканию задолженности по платежам.

8. Порядок перерасчета платы за содержание и ремонт помещений Управляющая организация производит для всех её плательщиков по договору в порядке, установленном Правительством РФ с соблюдением следующих условий:

8.1. За невыполнение работ, услуг по управлению и содержанию общего имущества перерасчет производится ежемесячно путем уменьшения месячной стоимости таких работ на их стоимость пропорционально количеству дней невыполнения или др.показателю, определяемому в расценках на соответствующие работы, услуги, утверждаемые руководителем Управляющей организации.

9. Лицами, уполномоченными Собственниками помещений осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязанностей по договору управления, являются:

- Совет дома;
- старшие по подъездам (в случае неизбрания Совета дома)

**Отчет на затраты и ремонт общего имущества многоквартирного дома по адресу:**

ул. \_\_\_\_\_ дом \_\_\_\_\_ за период «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20 г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20 г.

Площадь дома (м<sup>2</sup>)

Группа по оплате (категория дома)

Тариф (руб./коп за 1 м<sup>2</sup>): с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20 г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20 г.

|   |  |
|---|--|
| Остаток денежных средств на «___» _____ 20 г.                               |  |
| Начислено за год, руб.  |  |
| Перерасчет за недопоставку услуг  |  |
| Всего, руб.   |  |
| Доходов, в т.ч.:  |  |
| От нежилых помещений  |  |
| Оплачено за год, в т.ч. мера социальной поддержки, руб.                     |  |
| Долг населения на «___» _____ 20 г.   |  |
| Израсходовано средств на содержание и текущий ремонт общего имущества, руб. |  |
| Остаток на «___» _____ 20 г., руб.  |  |

**Статьи расходов на содержание придомовой территории  
и мест общего пользования\***

| <i>Наименование</i>                 | <i>Сумма затрат</i> |
|-------------------------------------|---------------------|
| Услуги по управлению                |                     |
| Уборка территории                   |                     |
| Выкашивание Газонов                 |                     |
| Обслуживание мусоропроводов         |                     |
| Уборка мест общего пользования      |                     |
| Вывоз ТБО и КГО                     |                     |
| Обслуживание лифтов, в т.ч.:        |                     |
| Освидетельствование                 |                     |
| Тех. обслуживание                   |                     |
| Электроэнергия                      |                     |
| СЭС                                 |                     |
| Аварийно-диспетчерское обслуживание |                     |
| Итого:                              |                     |

**Статьи расходов на текущий ремонт общего имущества**

| <i>Наименование</i>                              | <i>Сумма затрат за год, руб.</i> |
|--|----------------------------------|
| Текущий ремонт и ТО                              |                                  |
| Текущий ремонт (КС-2): _____<br>(перечень работ) |                                  |
| Зачеты:  |                                  |
| Итого:   |                                  |

**Работа с обращениями граждан**

| Наименование         | Поступило | Выполнено |
|----------------------|-----------|-----------|
| Заявок               |           |           |
| Письменных заявлений |           |           |

\* **Примечание:** Приведен полный перечень услуг по содержанию, который может меняться в зависимости от категории жилого дома.