

**ДОГОВОР № Мл-12/У/15**  
**управления многоквартирным домом**

Ярославская область

«01» мая 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК ТЕСТ-А», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Меликсетян Вадима Эдвардовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений (жилых / не жилых) многоквартирного дома, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве другой стороны заключаемого договора, в соответствии с реестром, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 6), именуемые в дальнейшем «**Собственники**», заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом по адресу: Ярославская область, Ростовский район, р.п. Ишня ул. Молодежная, д. 12.

Управляющая организация и Собственники в дальнейшем именуются «Стороны».

Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников (протокол № 2/15 от « 13» апреля 2015г. в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ).

## **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя обязательства и полномочия по управлению, содержанию и обслуживанию общего имущества указанного многоквартирного дома в целях предоставления Собственникам и законным пользователям помещений в доме коммунальных услуг, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества.

## **2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются действующими нормативными актами, в том числе: Конституцией Российской Федерации; Жилищным кодексом Российской Федерации; Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»; «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491; «Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 306; Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»; Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 «о минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

### **2.1. Термины, используемые в настоящем договоре:**

2.1.1. **Состав общего имущества** – это имущество в отношении, которого осуществляется управление. Состав общего имущества определен сторонами договора в Приложение № 2 к настоящему договору и соответствует положениям статьи 36 Жилищного кодекса РФ и Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г..

2.1.2. **Границы эксплуатационной ответственности** между общим имуществом и личным (внутриквартирным) имуществом собственников помещений в многоквартирном доме – это линия раздела конструктивных элементов и элементов инженерных систем многоквартирного дома по признаку обязанности (ответственности) за их эксплуатацию. Границы эксплуатационной ответственности определены в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.1.3. **Содержание общего имущества** собственников помещений в многоквартирном доме – это выполнение Управляющей организацией комплекса работ и услуг по техническому обслуживанию состава общего имущества в течение срока действия договора. Перечень работ и услуг по содержанию состава общего имущества определен в Приложении № 4 к настоящему договору.

2.1.4. **Текущий ремонт** – это работы, выполняемые с целью предупреждения износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а так же работы по устранению мелких повреждений и неисправностей. Текущий ремонт производится исключительно по решению общего собрания собственников. Перечень работ по текущему ремонту определен сторонами в Приложении № 5 к настоящему договору.

2.1.5. **Капитальный ремонт** – это проведение работ по устранению неисправностей

элементов общего имущества в многоквартирном доме связанных с заменой, и/либо восстановлением 50% и более процентов элементов общего имущества, подлежащего восстановлению.

2.2. Права и обязанности устанавливаются настоящим договором. В случае не урегулирования правоотношений между Собственниками и Управляющей организацией настоящим договором Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. В рамках исполнения условий настоящего договора Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее тридцати дней со дня его подписания Собственниками. В месячный срок после заключения Договора составить акт технического осмотра общего имущества многоквартирного дома при участии Собственников (представителей Собственников) на предмет фактического состояния общего имущества.

3.1.2. Обеспечить предоставление коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества, количества, надежности и экологической безопасности, путем выбора обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций и заключение с ними договоров от имени и за счет Собственников, в том числе:

- по холодному водоснабжению;
- по горячему водоснабжению;
- по теплоснабжению;
- по водоотведению;
- по электроснабжению;
- по вывозу и утилизации твердых бытовых отходов;
- ВДГО;
- техническое обслуживание лифтового хозяйства.

3.1.3. Контролировать качество предоставления коммунальных услуг, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011. № 354.

3.1.4. По решению Собственников проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома в соответствии с положениями Федерального закона от 23.11.2009. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества согласно Приложению № 4. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании решения собственников, оформленном в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Выполнять работы и оказывать услуги Управляющая организация вправе как самостоятельно, так и путем заключения договоров с обслуживающими организациями от имени и за счет собственников.

3.1.6. Осуществлять начисление, сбор и перерасчет платежей Собственникам за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.7. Осуществлять начисление к выплате субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством, с правом передачи полномочий по расчету третьим лицам. Начисление субсидий и льгот производится с момента предоставления документа, подтверждающего право на льготу или субсидию.

3.1.8. Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, с составлением соответствующих актов.

3.1.9. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственникам с обязательным составлением актов Управляющей организацией, которые являются единственным способом фиксации количества и объема повреждений.

3.1.10. Путем обходов и осмотров проверять техническое состояние состава общего имущества, определенного в Приложение № 2.

3.1.11. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет Собственников соответствующих договоров.

3.1.12. Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества по запросу Собственников.

3.1.13. Принять и хранить техническую и иную документацию на многоквартирный дом, переданную



Собственниками, а так же вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.14. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для использования гражданами помещений в многоквартирном жилом доме, переданных Собственниками.

3.1.15. Принимать и рассматривать обращения, жалобы Собственников, в рамках исполнения обязательств по настоящему договору, в сроки предусмотренные действующим законодательством.

3.1.16. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий;

3.1.17. Представлять старосте (председателю Совета МКД) дома годовой отчет о выполнении предмета настоящего договора не ранее 2-го квартала года следующего за отчетным.

3.1.18. Информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения ремонтных работ за десять суток путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома.

3.1.19. Ограничить доступ в подвальные, чердачные и другие вспомогательные помещения посторонним лицам.

3.1.20. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.1.21. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения Собственниками помещений общим имуществом.

3.1.22. Рассматривать и принимать решения о согласовании мест установки поквартирных приборов учета потребления коммунальных услуг.

3.1.23. Не допускать при исполнении условий настоящего Договора использование помещений многоквартирного дома в каких-либо целях, могущих привести к любому виду ущерба или противоречащих требованиям действующего законодательства.

3.1.24. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников, принятыми в пределах его компетенции.

3.1.25. В случае окончания действия Договора или в случае его досрочного расторжения передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом, необходимую для управления таким домом, в зависимости от выбранного способа управления, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или председателю совета многоквартирного дома.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Принимать участие в общих собраниях собственников.

3.2.2. Информировать правоохранительные органы о нарушениях норм действующего законодательства о порядке пользования помещениями, содержания общего имущества, соблюдение общественного порядка, допускаемых пользователями помещений в доме.

3.2.3. Требовать внесения платы с Собственников за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.4. Принимать любые законные меры по взысканию задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе, направлять предупреждения, уведомления, размещать информацию на досках объявлений с указанием номера квартиры должника, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.2.5. Обращаться в органы судебной системы РФ с исковыми заявлениями о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, а так же заключать договоры об уступке права требования уплаты задолженности.

3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственниками время в занимаемое ими жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей организации (в т. ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.7. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по вине Собственников и (или) членов его семьи, а также других, проживающих совместно с ними граждан.

3.2.8. В заранее согласованное с Собственниками время, но не реже 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.9. В случае невнесения Собственником платы за оказанные услуги свыше 3-х месяцев производить приостановление и (или) ограничение предоставления коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством.

3.2.10. Осуществлять иные права по управлению и содержанию общедомового имущества, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и договором.

3.2.11. Инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками:

- для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью, безопасности граждан;

- для выполнения предписаний государственных органов надзора;

3.2.12. Обрабатывать персональные данные Собственников и лиц совместно с ними проживающих, в соответствии с ФЗ «О персональных данных».

3.2.13. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения обязательств по настоящему договору.

3.2.14. В случае не предоставления Собственниками данных о показаниях индивидуальных приборов учета 2 (два) и более месяца производить расчет размера оплаты услуг исходя из нормативов, установленных органами местного самоуправления г. Ростова Ярославской области с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления Собственниками сведений о показаниях приборов учета.

3.2.15. Информировать Собственников о предоставлении платных услуг, путем размещения информации на счете-квитанции. Оказывать дополнительные платные услуги Собственникам помещений по их заявкам и за дополнительную плату.

3.2.16. По решению Собственников распоряжаться общим имуществом, путем сдачи в аренду, размещения оборудования, предоставление в пользование с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт, а так же на иные цели установленные Собственниками.

3.2.17. Устанавливать количество фактически проживающих лиц в помещениях с составлением соответствующих актов. При выявлении лиц, не зарегистрированных в жилом помещении, но постоянно проживающих в нем, Управляющая организация производит начисление платы, за коммунальные услуги исходя из фактического количества проживающих лиц, начиная с даты составления акта.

3.2.18. Приостанавливать выполнение работ и оказание услуг в случае не выполнения Собственниками своих обязательств по оплате работ и услуг по содержанию и текущему ремонту состава общего имущества многоквартирного дома.

3.2.19. Информировать Собственников многоквартирного дома о необходимости проведения текущего ремонта общего имущества данного дома.

3.2.20. При наличии коллективных приборов учета потребления коммунальных услуг ежемесячно, в период с 23-го по 25-е число текущего месяца снимать показания такого прибора и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

### **3.3. Собственники обязуются:**

3.3.1. Вносить плату за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.2. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.3. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.4. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к составу общего имущества, указанного в Приложение №2;

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.8. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с



Управляющей организацией возможность их установки в помещении;

3.3.9. Переустройство или перепланировку производить в порядке, предусмотренном статьями 26-29 Жилищного кодекса РФ;

3.3.10. Не допускать установки на электросетях самодельных предохранительных устройств, загромождение чердачных помещений, коридоров, проходов, лестничных клеток, балконов, запасных выходов и др.;

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.12. При временном или длительном отсутствии Собственников предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ;

3.3.13. Допускать в помещение представителей Управляющей организации, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.14. Обеспечить беспрепятственный доступ к составу общего имущества, находящемуся внутри жилого (нежилого) помещения своими силами и за свой счет;

3.3.15. Своевременно уведомлять Управляющую организацию в следующих случаях:

- 1) изменения числа проживающих в течение пяти дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временных проживающих граждан;
- 2) изменений в предоставлении льгот согласно действующему законодательству;
- 3) передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
- 4) изменений в технических характеристиках квартир, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
- 5) о смене Собственника жилого / не жилого помещения в многоквартирном доме, путем направления, в Управляющую организацию документа устанавливающего право собственности.

3.3.16. Предоставлять показания индивидуальных приборов учета (при их наличие) путем занесения данных в текущую счет-квитанцию либо на линейный участок до 10 числа текущего месяца;

3.3.17. Своевременно сообщать Управляющей организации о фактах причинения ущерба имуществу собственников и третьих лиц путем подачи заявления о составлении акта;

3.3.18. В рамках действующего законодательства нести ответственность за сохранность индивидуальных приборов учета, пломб на них и за достоверность, переданных показаний таких приборов;

3.3.19. При выходе из строя индивидуальных приборов учета, а также при нарушении целостности пломб на них, немедленно сообщить в Управляющую организацию и подписать соответствующий акт;

3.3.20. Не производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу, без согласования с Управляющей организацией;

3.3.21. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.3.22. Не использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.3.23. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

3.3.24. Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирах) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт жилого (нежилого) помещения;

3.3.25. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.3.26. Созывать общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме для утверждения отчета Управляющей организации;

3.3.27. Выполнять законные решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

### **3.4. Собственники вправе:**

- 3.4.1. Получать услуги по содержанию и ремонту жилья, коммунальные услуги надлежащего качества.
- 3.4.2. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты.
- 3.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате жилья и коммунальных услуг (лично или через своего представителя).
- 3.4.4. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, но не чаще чем 1 (один) раз в квартал.
- 3.4.5. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.
- 3.4.6. Получать от Управляющей организации акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.
- 3.4.7. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников по вопросам, связанным с организацией содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества.

## **4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ И УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ**

- 4.1. При исполнении настоящего Договора Управляющая организация является третьей стороной во взаимоотношениях между Поставщиком услуги и Собственниками.
- 4.2. В состав платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги включаются:
  - 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
  - 2) взнос на капитальный ремонт;
  - 3) плату за коммунальные услуги.
- 4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организацией. В случае непринятия Собственниками решения о размере платы услуг по содержанию и текущему ремонту применяются цены, установленные органом местного самоуправления. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков). Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.
- 4.4. Размер платы за все виды услуг в доме устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников и нанимателей жилых (нежилых) помещений.
- 4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным на основании действующего законодательства Российской Федерации и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.
- 4.6. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний индивидуальных показаний прибора учета или оплате, учитываются Управляющей организацией по мере их выявления путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности, установленного законодательством РФ.
- При выходе из строя прибора учета потребления холодной или горячей воды оплата производится по утвержденным нормативам, но не ниже среднемесячного фактического потребления данной услуги за предыдущий период (12 месяцев).
- 4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные



услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, направляемых Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата. Платежный документ направляется Собственникам через почтовые ящики, установленные в многоквартирном доме, либо передаются старосте данного дома, для последующего вручения Собственникам.

4.9. При неполучении платежного документа, в установленный договором срок или неправильном начислении платежей Собственники обязаны обратиться к Управляющей организации не позднее 8 (восьмого) числа месяца следующего за расчетным.

4.10. Собственники обязаны оплатить оказанные им жилищные и коммунальные услуги согласно платежному документу от Управляющей организации до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.11. Не использование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы за услуги, работы начисляемые с площади занимаемого помещения.

4.12. Оплата за жилищные услуги по настоящему Договору, по помещениям находящимся в муниципальной и государственной собственности производится нанимателями и арендаторами помещений.

4.13. В случае установления на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме выше, чем размер платы, установленный органом местного самоуправления, Собственник перечисляет Управляющей организации разницу между размером платы, установленном на общем собрании собственников и размером платы, установленном для нанимателей.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Ответственность Управляющей организации:

За неисполнение, или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором, а так же в соответствии с границами ответственности, установленными в Приложении № 3;

5.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объемах взятых на себя обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего Договора в законную силу;

5.3. Управляющая организация несёт ответственность в полном объеме причиненного ущерба общему имуществу Собственников, возникшего вследствие неправомерных действий (бездействий) Управляющей организации или её персонала при выполнении работ (оказании услуг) в рамках настоящего Договора.

5.2. Ответственность Собственников.

5.2.1. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги Собственники уплачивают Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (ст. 155, п. 14 «одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ») от суммы долга за каждый день просрочки платежа).

5.2.2. В случае уклонения Собственников от уплаты ЖКУ в течение 6 месяцев и более Управляющая организация после письменного уведомления Собственников вправе приостановить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством.

5.2.3. Собственники, причинившие вред общему имуществу в многоквартирном доме, а так же имуществу других собственников несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2.4. Собственники, выполнившие реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несут полную ответственность за последствия выполненных работ и техническое состояние.

5.2.5. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае не предоставления доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации, а так же в случае не своевременного выявления дефектов на общем имуществе, находящемся внутри жилого / не жилого помещения.

5.2.6. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему Договору.

5.2.7. В случае не исполнения Собственниками обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) ответственность за

причиненный ущерб.

5.2.8. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

5.2.9. Если Собственники не обеспечивают допуск должностных лиц Управляющей организации для контрольных проверок показаний приборов учета, а также не представляют сведения по показаниям, начисления производятся Управляющей организацией по утвержденным нормативам потребления.

### **5.3. Основания освобождения от ответственности:**

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

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате события чрезвычайного характера;

в) надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной договора.

5.3.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб имуществу, если он возник в результате действий, осуществленных по распоряжению Собственников.

5.3.3. Управляющая организация не несет ответственности за невыполнение работ по содержанию и текущему ремонту, в связи с отсутствием финансирования от Собственников либо недостаточным финансированием средств поступающих от Собственников.

5.3.4. Факты нарушения условий договора оформляются актами, которые подписываются обеими сторонами.

Представитель заинтересованной стороны приглашает для составления акта представителя другой стороны телефонограммой, имеющей номер и дату. Если представитель одной из сторон не прибыл к месту вызова, об этом делается соответствующая запись в акте. В этом случае акт подписывают не менее 3-х представителей заинтересованной стороны.

5.3.5. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

5.3.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственникам из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственниками своих обязательств.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года и вступает в силу с «01» мая 2015 г. и действует до «30» апреля 2018г.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 2 месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

6.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

а) по соглашению сторон;

б) на основании решения суда;

в) в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с предварительным Уведомлением Собственников не менее чем за 3 (три) месяца;

г) в одностороннем порядке по инициативе Собственников, в случае неисполнения условий настоящего договора Управляющей организацией, путем принятия соответствующего решения общим собранием Собственников;

д) при ликвидации юридического лица, являющегося одной из сторон Договора либо ограничения в установленном законодательством порядке ее уставной правоспособности, что повлечет для этой стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору.

## **7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Настоящий договор определяет полный объем договоренностей между Управляющей организацией и Собственниками.



7.2. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.3. В случае достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.4. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

7.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

**7.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:**

**Приложение № 1 Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;**

**Приложение № 2 Состав общего имущества;**

**Приложение № 3 Границы эксплуатационной ответственности;**

**Приложение № 4 Перечень работ и услуг по содержанию состава общего имущества;**

**Приложение № 5 Перечень работ по текущему ремонту;**

**Приложение № 6 Реестр Собственников помещений с подписями.**

## **8. РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН**

### **СОБСТВЕННИКИ:**

Согласно Приложению № 6

### **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:**

ООО «УК ТЕСТ-А»

152155, г. Ростов, Ярославская обл., ул. Фрунзе, д. 46 Тел./факс (48536)

ИНН/КПП 7609028510/760901001 ОГРН 1147609001561

Р/сч 40702810701010002169 в Ярославском филиале ОАО «Банк СГБ», БИК 047888782 К/с 30101810100000000782

Генеральный директор



В.Э Меликсетян

**Состав общего имущества, обслуживаемого Управляющей организацией**

1. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

3. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

5. В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы



контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

6. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

7. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.