

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом**  
**по адресу: г.Псков, ул. Красноармейская, д.31**

г. Псков

«09» ИЮЛЯ 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новый мир», в лице директора Лебедева Игоря Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Псков, ул. Красноармейская, дом 31, именуемые в дальнейшем «Собственники», и каждый собственник в отдельности именуемый «Собственник», поименованные в Приложении №1 к настоящему договору, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. «Управляющая организация» обязуется в течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Псков, ул. Красноармейская, д.31, собственникам жилых и нежилых помещений, а также предоставлять коммунальные и иные услуги, связанные с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания в помещениях данного многоквартирного дома самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

1.2. Собственник(и), а также члены семьи собственника, наниматели, арендаторы и иные законные пользователи помещений обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством.

1.3. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, Конституцией РФ, нормами Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, правилами пользования жилыми помещениями гражданами, и другими правилами, исходящими из ЖК РФ и принятых в целях его исполнения правовых актов.

1.4. Настоящий договор утвержден решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома, условия которого являются одинаковыми и обязательными к исполнению для всех собственников помещений, а также лиц, совместно с ними проживающих, пользующихся помещениями в доме на законных основаниях.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома в отношении которого осуществляется управление определяется в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, ст.290 Гражданского кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации №491, техническим паспортом на многоквартирный дом и Приложением №2 (состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома) в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общей долевой собственностью всех собственников многоквартирного дома (обозначая зону эксплуатационной ответственности Управляющей организации) и частной собственностью каждого из Собственников является:

- а) на системах холодного, горячего водоснабжения и газоснабжения – отсекающая арматура: первое от стояка соединения с вентилем;
- б) на системах канализации – плоскость раструба тройника либо крестовины на стояке (лежаке) канализации;
- в) на системах отопления – отсекающая арматура после стояка (лежака) или перемычки;
- г) по электрооборудованию – до аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) если двигаться от общих систем к частным, сам аппарат защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п., а также прибор учета электроэнергии) находится в частной собственности и не входит в состав общего имущества дома;
- д) по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен квартиры, и до наружной поверхности оконного заполнения, до входной двери в помещение.

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

**2.1. Управляющая организация обязана:**

2.1.1. Предоставлять услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности с надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм и условий договора. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определен сторонами в Приложении №3 к настоящему Договору.

Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества может быть изменен общим собранием Собственников по согласованию с Управляющей организацией путем внесения изменений в настоящий договор.

2.1.2.Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление;
- газоснабжение;

2.1.3.Организовать круглосуточное аварийно – диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и устранения аварий на общем имуществе в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов.

2.1.4. Уведомлять об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей дома при получении информации от ресурсоснабжающих организаций.

2.1.5. Принимать в письменном виде заявки об отключении и отключать общие и индивидуальные системы коммунального обеспечения для проведения, оформленного в соответствии с законодательством переустройства или переоборудования помещений Собственников по заявке, поданной не позднее, чем за три дня до проведения таких работ.

При этом продолжительность отключения общих систем коммунального обеспечения не может превышать предельно допустимые параметры установленные Приложением №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.1.6. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журнале учета заявок, принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в многоквартирном доме.

2.1.7. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течении 30 дней, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

2.1.8. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях «Собственника» и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в Российской Федерации».

2.1.9. Представлять Собственникам отчет об исполнении предмета настоящего договора за предыдущий календарный год, путем размещения данных на сайтах, определенных органами власти и на сайте управляющей организации, в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

2.1.10. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке.

2.1.11. Оказывать иные виды услуг, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим договором, которые выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую по соглашению с Собственниками. Оплата, предусмотренная настоящим пунктом, поступает в самостоятельное распоряжение Управляющей организации.

2.1.12. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей не позднее 10-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего договора, но не позже даты предоставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

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

2.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, регулировать очередность, сроки, и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников.

2.2.2. Заключать договора с третьими лицами по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ, предусмотренных настоящим договором в пределах размера платы, предусмотренного настоящим договором.

2.2.3. Требовать от Собственника помещения и потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

2.2.4. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником раздела 3.1. настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственника, стоимость которых собственник обязан оплатить в течение 10-ти дней с момента предъявления требования Управляющей организацией.

2.2.5. Требовать от Собственников и пользователей помещений соблюдения Правил пользования и содержания жилых помещений, придомовой территории.

2.2.6. Информировать надзорные и контролирующие органы о незаконном переустройстве и (или) перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

2.2.7. Требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственником время представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.2.8. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии правоохранительных органов, Управляющей организации, с составлением акта.

2.2.9. В порядке, установленном действующим законодательством взыскивать с Собственника задолженность по оплате услуг в рамках договора и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.2.10. На компенсацию со стороны собственников затрат, связанных с проведением ремонтно-восстановительных работ по восстановлению имущества Дома, физически поврежденного неустановленными лицами (вандализм), находящегося в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации, а также в случаях предусмотренных п. 5.12.

2.2.11. Требовать от виновных лиц (если они установлены) возмещения ущерба, причиненного общему имуществу дома.

2.2.12. Предъявлять к оплате Собственникам (Нанимателям) счета за выполнение непредвиденных работ, не включенных в настоящий договор, невыполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и пользователей, а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг.

2.2.13. В случае выявления Управляющей организацией производимого собственником ремонта жилого (нежилого) помещения, сопровождающийся складированием крупногабаритного строительного мусора на контейнерной площадке, Управляющая организация вправе выставить дополнительный счет собственнику в платежном документе. В случае невыявления собственника жилого (нежилого) помещения Управляющая организация вправе произвести доначисления всем Собственникам и пользователям в платежном документе плату за вывоз крупногабаритных отходов исходя из фактических понесенных Управляющей организацией затрат пропорционально доле Собственника в общем имуществе многоквартирного дома.

2.2.14. При решении собственников многоквартирного дома о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете Управляющей организации, возмещать расходы связанные с формированием фонда и проведением капитального ремонта многоквартирного дома, ведением расчетов и начислений, взыскания задолженностей по этим платежам и другим необходимым мероприятиям.

2.2.15. По решению Собственников за отдельную плату выполнять работы, оказывать услуги (самостоятельно или с привлечением специализированных организаций), не предусмотренные настоящим договором, в том числе связанные с содержанием и ремонтом имущества, расположенного в помещениях Собственников:

- экспертные обследования специализированными организациями общего имущества;
- экспертные обследования специализированной организацией лифтов;
- обслуживание домофонов и входных металлических дверей, доводчиков, систем ограничения доступа;
- обслуживание противопожарных и охранных сигнализаций, систем дымоудаления, пожарных лестниц и гидрантов и

т.п.;



- систем фото- видео-фиксации;

2.2.16. Пользоваться техническими и иными помещениями, без права распоряжения ими, в случае необходимости и наличия данных помещений, исключительно для целей исполнения данного договора, а так же осуществлять контроль за целевым использованием технических нежилых помещений относящихся к общедомовому имуществу и принимать меры, в соответствии с действующим законодательством, в случае использования помещений не по назначению.

2.2.17. Разрабатывать и доводить до сведения собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

2.2.18. При просрочке оплаты Собственником в сумме, превышающей стоимость услуг и работ по настоящему договору более 3-х месяцев, Управляющая организация вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков.

2.2.19. Отклонять претензии к качеству и объему предоставленных коммунальных услуг, выявленные Собственниками без участия представителей Управляющей организации.

2.2.20. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.2.21. Собственники наделяют Управляющую организацию правом передавать в возмездное пользование общее имущество многоквартирного дома, передача которых не нарушает права собственников, а именно: стен дома, площади крыши (например, для размещения рекламных конструкций и оборудования) и т.д., с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание и текущий ремонт, возмещение убытков по актам вандализма, устранение аварийных ситуаций, установка (поверка) общедомовых приборов учета, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками. При этом вознаграждение Управляющей организации составляет 20% от денежных средств, полученных по таким договорам.

2.2.22. Вести и использовать в целях управления домом информационные базы данных (персональную информацию) на собственников дома, в которые включается персональная информация о Ф.И.О. собственника, «иных лиц проживающих на законных основаниях в доме», номере телефона для оперативной связи с собственником, номере и даты выдачи свидетельства о праве собственности. База данных является конфиденциальной и разглашается иным лицам только с письменного согласия собственника или по основаниям, предусмотренным законом.

2.2.23. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

### **3. Права и обязанности Собственников.**

#### **3.1 Собственники обязаны:**

3.1.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим договором платы за содержание жилого помещения.

3.1.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в счете-квитанции.

3.1.3. При проведении Собственником, арендатором помещения работ по ремонту, переустройству или перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего договора.

3.1.4. Не устанавливать, не подключать, не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, заложенной в проектной документации многоквартирного дома, не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше указанной в проектной документации на жилой многоквартирный дом. Предельно допустимая мощность одновременно включенных электроприборов не должна превышать: 7 кВт – для многоквартирного дома с электрическими плитами, 3 кВт – для многоквартирного дома с газовыми плитами, в противном случае управляющая организация не несет ответственности за состояние электропроводки многоквартирного дома.

3.1.5. Не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребления коммунальных ресурсов, приходящих на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией.

3.1.6. Обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета. Своевременно осуществлять проверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставлять данные только поверенных приборов учета. При выходе из строя приборов учета сообщать об этом Управляющей организации и принимать меры по восстановлению приборного учета потребляемых собственником коммунальных ресурсов.

3.1.7. Участвовать в общих собраниях Собственников дома, определить уполномоченного представителя собственников помещений (председателя Совета многоквартирного дома).

3.1.8. Выполнять решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе подписывать изменения к настоящему договору.

3.1.9. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Бережно относиться к объектам благоустройства, содержать внутренние инженерные сети и оборудование в исправном состоянии.

3.1.10. Обеспечивать свободный доступ в помещения многоквартирного дома, в том числе принадлежащие отдельным собственникам, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных ремонтных и эксплуатационных, в том числе аварийных работ, для выполнения необходимых профилактических работ, своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, для осмотра приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

Обеспечивать доступ к общим системам отопления, водоснабжения, водоотведения и вентиляционным каналам.

Собственник не обеспечивший допуск представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях установленных действующим законодательством.

3.1.11. При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры к их устранению, сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу.

3.1.12. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома и придомовой территории.

3.1.13. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудования балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного газового и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке.

За самовольное переустройство и (или) самовольную перепланировку жилого помещения собственник несет ответственность, согласно действующего законодательства.

3.1.14. Собственник обязан до начала работ передать техническую документацию Управляющей организации при осуществлении перепланировки помещений и (или) переоборудовании инженерных сетей или систем, изменений в конструкции здания, в установленном нормативными актами порядке.

3.1.15. Не допускать закрытие технологических ниш, закрытие участков инженерных линий и оборудования, которое ведет к затруднению проведения ремонтных работ на инженерных сетях дома и своевременного обнаружения неисправностей. При невыполнении этого пункта, в случае аварийной ситуации вся ответственность и материальные затраты возлагаются на Собственников.

3.1.16. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать загромождения коридоров, проходов, запасных выходов, лестничных клеток и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не курить в местах общего пользования.

3.1.17. Подавать заявки в письменном виде об отключении общих и индивидуальных систем коммунального обеспечения для проведения оформленного в соответствии с законом и иными нормативными правовыми актами переустройства или переоборудования помещений не позднее, чем за три дня до проведения таких работ.

3.1.18. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов, мусора и мебели.

3.1.19. Не использовать мусоропровод для выброса строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких пищевых и зловонных бытовых отходов, легковоспламеняющихся и взрывоопасных веществ. Не допускать выброса мусора из окон и балконов.

3.1.20. Не производить складирования строительного мусора в местах общего пользования, на площадках для сбора крупногабаритного мусора и на придомовой территории.

3.1.21. Соблюдать правила содержания животных, санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных, убирать за своими животными в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.1.22. Не сбрасывать в канализационную систему посторонние предметы: тряпки, пищевые отходы, пластиковую посуду, средства гигиены и т.п.

3.1.23. Не парковать автотранспорт на зеленой зоне, детских и спортивных площадках, у входов в подъезды, на пешеходных дорожках, на тротуарах и возле контейнерных площадок для складирования крупногабаритного мусора.

3.1.24. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию в жилых помещениях и местах общего пользования с 21.00 час. до 8.00 час., не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

3.1.25. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении в собственность, принадлежащего собственнику помещения.

3.1.26. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.27. Не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.

3.1.28. Обеспечить исполнение данного договора "Иными лицами, проживающими на законных основаниях в доме", которым Собственник предоставил помещения в доме. Исполнение данного договора обеспечивается путем включения в договор о предоставлении помещения с нанимателями или арендаторами – обязанности исполнить данный договор тем лицом, которое приобрело на законных основаниях право пользования помещением Собственника в доме.

3.1.29. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме свыше 24 часов сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника жилого или нежилого помещения.

3.1.30. Возмещать ущерб, нанесенный неустановленными лицами общему имуществу дома в солидарном порядке равными долями со всех собственников дома путем включения в квитанцию суммы разового платежа (например, за сожженный контейнер для мусора, разбитые окна на лестничных площадках, разрисованные стены, испорченный лифт и другие случаи явного вандализма).

3.1.31. В течение 3-х (трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

3.1.32. В случае перехода права собственности к другому лицу Собственник обязан известить Управляющую организацию о смене собственника и оплатить в полном объеме оказанные услуги.

3.1.33. Подписать настоящий договор на основании решения общего собрания. Настоящий договор считается заключенным Собственником помещения с момента начала пользования им предоставленными Управляющей организацией жилищно-коммунальными услугами, с момента оплаты Собственником помещения выставленного Управляющей организацией платежного документа на их оплату.

3.1.34. В случае отказа (не подписания) настоящего договора, Собственники обязаны исполнять условия данного договора и нести все права и обязанности, предусмотренные настоящим договором.

3.1.35. В случае повреждения имущества подать заявку в Управляющую организацию для составления акта. Стороны настоящего договора договариваются, что акт является единственным доказательством события повреждения имущества собственника в случае возникновения спора, кроме случаев, когда по письменной заявке собственника акт не составлен.

3.1.36. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п.3.1. настоящего договора, Собственники, Арендаторы нежилых помещений обязаны:

– содержать в чистоте и исправном состоянии входы, цоколи, витрины и витражи, подсветку витражей, рекламное оформление с указанием режима работы данного предприятия, а также обеспечить безопасность для населения с обязательным применением мер предосторожности для пешеходов, транспортных средств, другого имущества граждан и организаций с соблюдением правил безопасности;



– производить уборку от мусора, снега, наледи – крыльца, отмостки, урны (при их наличии) по периметру занимаемого помещения;

– организовывать сбор и вывоз отходов, образующихся в результате предпринимательской деятельности;

– при заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с Арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организации услуг, выполняемых в рамках данного договора.

### **3.2. Собственники имеют право:**

3.2.1. На получение услуг и выполнения работ по настоящему договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, в соответствии с соблюдением установленных норм и условий настоящего договора.

3.2.2. Требовать от Управляющей организации в части взятых обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по договору.

3.2.3. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания.

3.2.4. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения и дополнения настоящего Договора или его расторжения в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

3.2.5. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.2.6. При нарушении Управляющей организацией установленных нормативных актов, при нецелевом использовании средств, либо при существенном нарушении условий договора - Собственники имеют право потребовать устранения допущенных нарушений с указанием срока его исполнения, а при невыполнении данного требования – провести внеочередное общее собрание Собственников помещений и отказаться от исполнения настоящего Договора.

При финансовой несостоятельности Управляющей организации в соответствии с решением общего собрания, собственники могут расторгнуть настоящий Договор в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

3.2.7. Направлять в адрес Управляющей организации письменные претензии в случае нарушения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору, требовать в установленном законодательством порядке снижения платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с их ненадлежащим предоставлением при наличии вины Управляющей организации при условии составления акта о недопоставке или оказании услуг ненадлежащего качества.

3.2.8. На уважение личной и семейной жизни Собственников со стороны персонала Управляющей компании.

3.2.9. Другие права, предусмотренные действующим законодательством.

### **4. Цена договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.**

4.1. Плательщиком по настоящему договору являются все Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме.

4.2. Управляющая организация выполняет обязанности по настоящему договору за счет денежных средств Собственников, перечисляемых Управляющей организации в размере суммы начислений оплаты по договору.

4.3. Плата за содержание жилого помещения по договору включает в себя: плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость коммунальных услуг, стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ. Суммы, предъявляемые к оплате, отражаются в платежном документе (квитанции).

4.4. Цена договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249,289 ГК РФ и 37,39 ЖК РФ.

Цена по договору определяется как сумма платы за согласованные в настоящем договоре и приложениях к нему услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги.

4.5. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме в зоне эксплуатационной ответственности управляющей организации устанавливается на общем собрании собственников помещений и определяется с учетом предложений управляющей организации Приложением №3 к настоящему договору.

Размер платы на каждый последующий год начиная со второго подлежит индексации в размере 5%. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

4.6. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.

4.7. Оплата собственниками (нанимателями, арендаторами) помещений оказанных услуг по настоящему договору вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Собственники помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

4.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества в доме может устанавливаться и изменяться законным решением общего собрания Собственников. Решение собственников принимается с учетом предложений Управляющей организации о размере содержания общего имущества в многоквартирном доме, при этом затраты по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома определяются Управляющей организацией самостоятельно в пределах установленного размера.

4.9. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг по тарифам (ценам), утвержденным органом регулирования тарифов в порядке, установленном действующим законодательством. Изменение тарифов в течение срока действия настоящего договора обязательно для сторон с момента введения их в действие соответствующим органом, без оформления дополнительного соглашения. Управляющая организация в одностороннем порядке вносит изменения в расчетный документ (квитанцию) с момента изменения тарифа с последующим уведомлением Собственника в платежном документе.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Работы (услуги), направленные на обеспечение безопасных условий проживания Собственников,

выполняются без согласования с Собственниками.

4.11. Неиспользование помещения Собственником не является основанием невнесения платы за услуги по договору.

4.12. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению.

4.13. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся за счет собственников на основании решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта в соответствии с условиями ЖК РФ или в соответствии с условиями по проведению капитального ремонта, установленными действующим законодательством РФ и не являются предметом настоящего договора управления.

4.14. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

4.15. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

4.16. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (касса) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

4.17. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.18. При неоплате за истекший период "Иными лицами, проживающими на законных основаниях в доме" – Собственник помещения, предоставивший его в пользование "Иным лицам" обязуется оплатить за это лицо (нескольких лиц) все платежи по договору, а также оплатить Управляющей организации убытки и пени, связанные с неисполнением договора со стороны таких лиц.

## 5. Ответственность сторон договора.

5.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в юридическую силу.

5.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору с Собственника(ов) взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством.

5.4. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого (нежилого) помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

5.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;

- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;

- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

5.6. Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору Собственниками.

5.7. Управляющая организация остается ответственной перед Собственниками за действия третьих лиц (субагентов, подрядчиков, Исполнителей) по договорам, заключенным с ними Управляющей организацией от своего имени и за счет Собственников.

5.8. В случае если Собственники жилых помещений в течение 2-х раз подряд не перечислят оплату по договору, Управляющая организация вправе произвести отключение внутридомовых инженерных коммуникаций, принадлежащих Собственнику, от коммуникаций жилого дома до погашения задолженности по договору. Предупреждение об отключении направляется за десять календарных дней.

5.9. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.10. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

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

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

- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате стихийных бедствий и (или) событий чрезвычайного характера.

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

5.12. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.



5.13. Если вред причинен общему имуществу Собственником, Собственник за свой счет устраняет причиненный вред. В случае не устранения вреда и нарушения тем самым прав других Собственников не устранением данного вреда, вред устраняется Управляющей организацией за счет причинителя вреда. Причинитель вреда обязан возместить затраты Управляющей организации в 10-дневный срок с момента предъявления ему требований.

## 6. Взаимодействие сторон договора.

6.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через уполномоченного представителя Собственников (председателя Совета дома), определенного решением общего собрания Собственников, а также лично по вопросам подачи заявок на обслуживание и ремонт, устранение аварий, претензий по расчетам или оказания услуг по регистрации по месту жительства.

6.2. Телефоны Управляющей организации, по которым с ней осуществляется связь:

Рабочий – 58-60-56

Аварийно-диспетчерская служба – 60-80-60 (круглосуточно).

При изменении телефонов Управляющая организация обязана уведомить о них собственников дома незамедлительно путем вывешивания объявлений на подъездах дома в доступном месте.

Телефоны аварийных служб города доводятся до собственников путем вывешивания объявлений на подъездах дома в доступном месте. Собственники имеют право довести телефоны, по которым с ним осуществляется связь с управляющей компании с целью оперативной связи с ними.

6.3. В целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений и имущества, собственник и Управляющая организация предпринимают возможные меры по страхованию жилых помещений и имущества в соответствии с законодательством.

## 7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» ИЮЛЯ 2017 года.

7.2. Срок действия договора - пять лет.

7.3. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица;

- в судебном порядке.

7.4. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора, предупредив о расторжении Управляющую организацию за три месяца.

7.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и. Управляющей организацией было направлено предложение собственникам помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

7.6. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, предусмотренный настоящим договором, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему договору в случае изменения действующего законодательства или на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

7.7. В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество.

7.8. В случае расторжения настоящего договора – Управляющая компания, Собственники, и «Иные законные пользователи помещений в доме» обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

7.9. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором с учетом дополнений к нему. Пролонгация договора может происходить неограниченное количество раз.

## 8. Заключительные положения.

8.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору после его подписания Собственниками осуществляются путем заключения дополнительных соглашений на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, подписываются уполномоченными на то представителями сторон и являются его неотъемлемой частью.

8.3. 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.

8.4. Собственники подтверждают свое согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включающих: фамилию, имя, отчество, дату рождения, сведения о составе семьи, адрес места жительства, контактный(е) телефон(ы), паспортные данные, данные лицевого счета, данные, необходимые для регистрационного учета и на передачу их третьим лицам с целью выполнения условий договора управления многоквартирным домом. К третьим лицам относятся ресурсоснабжающие организации, организации, оказывающие услуги по выпуску платежных документов, суд, судебные приставы, органы соцзащиты населения.

8.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

– Приложение № 1 – Список Собственников многоквартирного дома, данные и подписи сторон Договора;

– Приложение № 2 - Состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома;

– Приложение № 3 – Перечень, периодичность и стоимость выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

– Приложение № 4 - Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом;

8.6. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим договором, регламентируются в соответствии с действующим законодательством.

8.7. Настоящий договор составлен в одном экземпляре, который хранится в Управляющей организации. Управляющая организация имеет право выдать заверенную собственной печатью копию договора обратившемуся Собственнику.

#### 9. Реквизиты и подписи сторон.

##### Управляющая организация:

**ООО «Управляющая компания «Новый мир»**

Почт.: 180002, г. Псков, ул. Юбилейная, д.45

Юрид.:180002, г. Псков, ул. Юбилейная, д. 43

ИНН 6027106189, КПП 602701001

Р/с 40702810151000105223 Псковское ОСБ № 8630 г. Псков

К/с 30101810300000000602

БИК 045805602

тел./факс: 58-60-56 Аварийная служба: тел. 60-80-60

Директор ООО «Управляющая компания  
«Новый мир»

\_\_\_\_\_  
Лебедев И. В.

М.П.

##### Председатель Совета многоквартирного дома

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
Ф.И.О.

Собственники помещений подписывают настоящий Договор управления в Приложении №1 к договору:  
Список Собственников многоквартирного дома, данные и подписи сторон Договора.