

**ДОГОВОР №  $\{document\_number\}$**   
управления многоквартирным домом  
РЕДАКЦИЯ 2

Костромской район, п. Зарубино

$\{document\_start\_date\}$

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГАРАНТ», в лице директора генерального директора Егоровой Ольги Николаевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**» и

$\{fio\}$ ,

являющийся собственником жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу:  $\{address\}$ ,

общая площадь помещения, доля собственности -  $\{area\_of\_shares\}$

дата рождения \_\_\_\_\_

паспорт \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ действующий от своего имени, на основании Свидетельства о государственной регистрации права \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ г., именуемый в дальнейшем

«**Собственник**»,

совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий **Договор** о нижеследующем:

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.1.** Стороны подтверждают, что настоящий договор заключен Сторонами на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_),

**1.2.** Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая приведена в Приложении №1 к настоящему Договору.

**1.3.** При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского Законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми Актами Костромской области

## **2. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

**2.1. ЖК РФ** – Жилищный кодекс Российской Федерации.

**2.2. МКД** – многоквартирный дом.

**2.3. Управляющая организация** – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГАРАНТ», уполномоченное настоящим договором выполнять функции по управлению, содержанию и ремонту общего имущества. В отношениях с третьими лицами **Управляющая организация** действует от своего имени и за счет средств собственников помещений в МКД.

**2.4. Собственник** – лицо, владеющее на праве собственности жилым (нежилым) помещением, находящимся в МКД. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества МКД. Доля Собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в МКД в этом доме пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

**2.5. Общее имущество в МКД** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, расположенные на указанном земельном участке.

**2.6. Общее собрание** – общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме, высший орган управления МКД, к компетенции которого могут быть отнесены любые вопросы, связанные с управлением МКД.

**2.7. Правила предоставления коммунальных услуг** – Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Постановлением Правительства №354 от 06 мая 2011 года, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации

**2.8. РСО** – ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями Управляющая организация действует от своего имени, но за счет Собственников.

**2.9. Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

**2.10. Уполномоченные лица** – лица, определенные и уполномоченные Собственниками помещений в МКД в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления МКД. Уполномоченными лицами могут быть члены совета многоквартирного дома - контрольно-совещательный орган, избранный из числа Собственников помещений в МКД в соответствии со статьей 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

### **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**3.1.** Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников помещений в МКД комплекса услуг и (или) работ по управлению МКД, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлению коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениям в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления МКД деятельности.

**3.2.** Основные характеристики МКД на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении №2 к Договору.

**3.3.** Состав общего имущества МКД и его техническое состояние на момент заключения настоящего Договора указаны в Приложении №3 к Договору.

**3.4.** «Перечень услуг и работ», с указанием периодичности и сроков их выполнения приведены в Приложении №4 и согласованы Сторонами на весь срок действия Договора. «Перечень услуг и работ» содержит услуги и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД, исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

**3.5.** Определенный в Договоре «Перечень работ и услуг» может быть изменен по соглашению Сторон. Порядок изменения «Перечня работ и услуг» приведен в Приложении №4.

**3.6.** Не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД.

**3.7.** Дата, с которой Управляющая организация обязана приступить к оказанию услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД не может быть позднее тридцати дней со дня подписания Договора.

### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **4.1. Управляющая организация обязуется:**

4.1.1. Заключение с другими Собственниками в доме договоры управления МКД, причем права и обязанности для других Собственников должны быть однотипны и равнозначны условиям настоящего Договора.

4.1.2. Осуществлять управление МКД в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 4 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки;

- информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в подъездах МКД, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

- предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 15-го (пятнадцатого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем;

- управляющая организация обеспечивает доставку Собственнику платежных документов (квитанций) посредством размещения в абонентском почтовом шкафу соответствующего Помещения, установленном в подъезде многоквартирного дома и путем размещения в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»). По письменному заявлению собственника доставка платежного документа осуществляется по адресу электронной почты указанному в заявлении (без направления копии на бумажном носителе). Платежные документы считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их направления (размещения) Управляющей организацией;

- предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее 01 апреля, следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации, расположенном по адресу [www.ukgarant44.ru](http://www.ukgarant44.ru) 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;

- своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в подъездах МКД.

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

4.2.1. В случае просрочки Собственником установленных платежей, применять к должнику санкции и ограничения, не противоречащие действующему законодательству РФ и настоящему Договору.

4.2.2. Контролировать и пресекать нелегитимное использование общего имущества, нанесение ему ущерба согласно решениям общих собраний собственников.

4.2.3. Предупредить Собственника о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием жилого помещения не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других Собственников, либо третьих лиц.

4.2.4. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу МКД.

4.2.5. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра не позднее чем за три дня до даты проведения такого осмотра.

4.2.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

4.2.7. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

4.2.8. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу МКД, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

4.2.9. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества МКД при проведении Управляющей организацией текущего, аварийного и капитального ремонта общего имущества МКД. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

4.2.10. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, указанные в Приложении № 6 к Договору (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

4.2.11. По заявке осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику помещения, на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника стоимости таких работ (услуг), установленной Приложением № 6 к Договору.

4.2.12. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений МКД, несущих конструкций МКД в случае причинения Собственником помещения какого-либо ущерба общему имуществу МКД. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов МКД и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 500 рублей за каждый месяц просрочки.

4.2.13. В случае невыполнения Собственником условий пункта 4.2.12 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

4.2.14. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п. 10.1. настоящего Договора.

### **4.3. Собственник обязуется:**

4.3.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

в) обеспечить свободный доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

е) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

ж) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных собственников либо общему имуществу МКД;

з) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;

и) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

к) 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, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик МКД.

а также соблюдать требования следующих Правил: Правила пользования коммунальными услугами (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, вывоз твердых бытовых отходов), Правила пользования помещениями, расположенными в жилых домах, содержания жилого дома и придомовой территории, Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения подвалов, коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования санитарной, пожарной безопасности.

4.3.3. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора, а также обеспечить своевременную уборку мест общего пользования в случае их загрязнения в процессе проведения работ.

4.3.4. Во избежание солидарной ответственности за ущерб, возникающий по вине третьих лиц, согласовать с Управляющей организацией привлечение подрядных организаций, нанимаемых для производства работ в квартире, согласовать ход производственных работ.

4.3.5. Содержать в чистоте и порядке общее имущество МКД. Бережно относиться к общему имуществу МКД. При обнаружении неисправностей в общем имуществе МКД немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.3.6. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

4.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества МКД.

4.3.8. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

4.3.9. Допускать в занимаемое помещение работников Управляющей компании, а также представителей Исполнителя, уполномоченного Управляющей компанией по мере необходимости для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае необходимости - представителей органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны, получив предварительное уведомление об их посещении от Управляющей организации. Для ликвидации аварий доступ в жилое помещение должен быть обеспечен собственником в любое время. В случае если допуск не обеспечен, Собственник принимает на себя всю административную и материальную ответственность за возможные последствия.

4.3.10. Обеспечить личное участие или присутствие, через доверенное лицо на общем собрании собственников, либо организовать проведение собрания путем заочного, очно-заочного голосования по инициативе собственника одного или группы.

#### **4.4. Собственник имеет право:**

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

4.4.2. Требовать надлежащего качества предоставляемых услуг.

4.4.3. Получать услуги по текущему содержанию и ремонту общего имущества жилого дома в соответствии с установленными нормами и стандартами, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.

4.4.4. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку квартиры (в установленном законодательном порядке), переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством порядке.

4.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

4.4.6. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

4.4.7. Вносить предложения по улучшению качества и безопасности проживания в МКД.

### **5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ, РАЗМЕР ПЛАТЫ**

**5.1.** Стоимость работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества МКД (Приложение № 4) и действует один год с даты указанной в решении общего собрания собственников об утверждении условий настоящего договора.

**5.2.** Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

**5.3.** Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

**5.4.** В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

**5.5.** В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.

**5.6.** Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

**5.7.** 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.

**5.8.** Задолженность по иным работам и услугам, не поименованным в п. 5.8 настоящего Договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п. 5.8 Договора.

**5.9.** С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

**5.10.** 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 (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

**5.11.** Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

**5.12.** Размер расходов собственников помещений в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется в соответствии с ч.9.2 ст.156 ЖК РФ. В случае изменения размера платы за содержание жилого помещения при изменении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в связи с установлением или изменением тарифов на такие коммунальные ресурсы, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации, и (или) установлением или изменением норматива потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

**5.13.** За два месяца до истечения срока действия настоящего договора Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.

**5.14.** Управляющая организация и Собственники помещений обязаны ежегодно пересматривать стоимость работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора.

**5.15.** Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 4 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго года:

- по решению общего собрания собственников устанавливается на основании предложений Управляющей организации;
- по решению управляющей организации принимается равной размеру платы за предыдущий год с учетом зачетов, указанных в п. 6.13 и 6.14 настоящего договора;
- при отсутствии кворума (непринятии решения) на общем собрании собственников по вопросу установления размера платы на следующий год на основе предложений Управляющей организации устанавливается в соответствии с п.4 ст.158 ЖК РФ.

## **6. УЧЕТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, СДАЧА-ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ**

**6.1.** Оказание услуг подтверждается ежемесячно, с учетом наличия или отсутствия претензий потребителей по перечню, периодичности и качеству оказанных услуг в течение истекшего месяца, по состоянию на последний день месяца.

**6.2.** Не позднее 15 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества МКД по установленной законодательством форме.

**6.3.** Объем выполненных работ (услуг) по управлению МКД в Акте не указывается и уполномоченным представителем собственников не утверждается.

**6.4.** Работы по аварийно-восстановительному ремонту проводятся без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании:

-заявки собственников или пользователей помещений в МКД или лица, уполномоченного общим собранием собственников помещений на представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме;

-заявки работника аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации при обнаружении аварийной ситуации при плановых осмотрах общего имущества.

**6.5.** Выполнение работ (услуг) по аварийно-восстановительному ремонту подтверждается отдельными заказ-нарядами по каждой заявке с указанием основания выполнения работ и заявителя.

**6.6.** Стоимость и объем работ (услуг) по аварийно-восстановительному ремонту отражается в ежемесячном Акте, с приложением подтверждающих работы заказ-нарядов за отчетный период. При отсутствии претензий к качеству (объемам) работ (услуг) выполненных по заявкам, работы считаются выполненными надлежащим образом после подписания Акта уполномоченным представителем собственников.

**6.7.** Предоставление Акта уполномоченному представителю собственников помещений МКД в сроки, указанные в п.6.2 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично уполномоченному представителю собственников помещений МКД. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта уполномоченным представителем собственников на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта уполномоченному представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества уполномоченного представителя собственников в данном МКД. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

**6.8.** Представитель собственников помещений в МКД в течение 15 (пятнадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.2 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД в письменном виде. Предоставление представителем собственников возражений в Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

**6.9.** В случае, если в срок, указанный в п.6.8 настоящего договора представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

**6.10.** В случае, если в МКД не выбран уполномоченный представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.6.8. и п.6.9. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

**6.11.** При отсутствии у Собственников помещений, уполномоченного представителя собственников помещений в МКД претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества МКД, оформленных в соответствии с установленными правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы (услуги) по содержанию общего имущества МКД считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

**6.12.** Денежные средства, поступающие от Собственников на единый расчетный счет Управляющей компании, учитываются на «Лицевом счете многоквартирного дома» в разрезе работ и услуг, поименованных в утвержденном в Приложении №4 к Договору перечне.

**6.13.** Если по результатам исполнения договора управления МКД в соответствии с отчетом о выполнении договора управления расходы Управляющей организации на работы, выполняемые в рамках аварийного ремонта, оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы, предназначенной для финансирования работ, проведенных в рамках аварийного ремонта, полученная разница засчитывается в уменьшение обязательств Собственников помещений и потребителей перед Управляющей организацией на следующий год действия настоящего Договора.

**6.14.** В случае превышения расходов Управляющей организации на работы, выполняемые в рамках аварийного ремонта, над расходами, которые учитывались при установлении размера платы, предназначенной для финансирования работ, проведенных в рамках аварийного ремонта, возникшая разница предъявляется собственникам помещений в многоквартирном доме путем увеличения обязательств Собственников помещений и потребителей перед Управляющей организацией на следующий год действия настоящего Договора.

**6.15.** В случае расторжения договора управления разница, указанная в п. 6.14 настоящего Договора, определенная на дату расторжения договора остается в распоряжении управляющей организации, при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству выполненных работ по аварийному ремонту в МКД, подтвержденному в порядке, установленном правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

**6.16.** В случае расторжения договора управления разница, указанная в п. 6.15 настоящего Договора, определенная на дату расторжения договора, предъявляется к оплате путем её распределения между собственниками помещений пропорционально занимаемой ими доле в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме и включения в счет на оплату содержания жилого помещения и коммунальных услуг за последний расчетный месяц действия договора управления.

**6.17.** Управляющая организация не имеет права требовать оплаты указанной в п. 6.14 разницы, если необходимость проведения аварийного ремонта возникла по причине ненадлежащего качества оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных договором управления, подтвержденных в порядке установленном правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы (услуги) по содержанию общего имущества МКД.

**6.18.** Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в части текущего ремонта общего имущества не содержит финансирование работ, не утвержденных решением общего собрания собственников МКД. Изменение объемов, видов работ по текущему ремонту и размер их финансирования производится после достижения соглашения Сторон об изменении «Перечня услуг и работ по текущему ремонту» в порядке, установленном настоящим Договором.

**6.19.** Расходы управляющей организации на выполнение работ по текущему ремонту, которые были произведены по требованию органа государственного жилищного надзора, и финансирование которых не было предусмотрено при установлении размера платы за текущий ремонт, возмещаются путем оплаты каждым Собственником помещений стоимости выполненных работ соразмерно его доле в общем имуществе МКД, исходя из размера ежемесячного возмещения, рассчитанного по количеству оставшихся полных месяцев в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого Собственника, или до принятия иного решения на общем собрании Собственников, либо до достижения соглашения об изменении «Перечня услуг и работ» в порядке, установленном настоящим Договором.

**6.20.** Информация об объемах и стоимости работ по текущему ремонту, подлежащих оплате в соответствии с п. 6.19 настоящего Договора, должна быть доведена до Собственников путем размещения в платежном документе объявления за 30 дней до выставления сумм к оплате указанных работ.

**6.21.** Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

**6.22.** Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по Договорным ценам.



## 7. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СТОРОН

### 7.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;
- не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта коммунальных услуг;
- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

**7.2.** Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения, за исключением случая возникновения или риска возникновения аварийной ситуации.

**7.3.** В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

**7.4.** Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

**7.5.** В случае отсутствия доступа в помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в установленные сроки, составляется акт недопуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.

**7.6.** С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

**7.7.** При поступлении в Управляющую организацию информации об изменении права собственности на жилые/нежилые помещения в МКД, Управляющая организации имеет право запросить в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним, сведения о Собственниках жилых и нежилых помещений МКД. На основании полученных данных Управляющая организация корректирует реестр Собственников МКД. Расходы на получение такой информации относятся на Собственников жилых/нежилых помещений, своевременно не предоставивших правоустанавливающие документы в Управляющую организацию.

**7.8.** Управляющая организация согласует с Собственниками помещений вопросы, связанные с изменением «Перечня работ и услуг», установления платы за содержание и ремонт общего имущества, организации текущего ремонта общего имущества, сдачи в аренду общего имущества в порядке и сроки, определенные условиями настоящего Договора.

**7.9.** Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом решением общего собрания определяют уполномоченных лиц. Копия протокола общего собрания Собственников помещений, направленная Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения, является приложением к настоящему Договору, устанавливающим изменения и дополнения условий настоящего Договора.

**7.10.** Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан — Собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются условиями настоящего Договора.

**7.11.** Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

**7.12.** Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме (далее — общее собрание Собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора.

**7.13.** Стороны настоящего Договора определили, что предоставление Собственникам оперативной и достоверной информации о деятельности Управляющей организации, имеющей отношение к исполнению Управляющей организацией своих обязанностей в отношении МКД, осуществляется в том числе посредством сайта в сети Интернет [www.ukgarant44.ru](http://www.ukgarant44.ru)

**7.14.** Взаимодействие с использованием сайта обеспечивается путем регистрации Собственников в личных кабинетах сайта с целью предоставления возможности Собственнику пользоваться информационными сервисами сайта, в том числе:

- осуществлять взаимодействие с Управляющей организацией, как в индивидуальном порядке, так и в рамках групп (подъезд, дом, инициативная группа);
- подавать жалобы, заявки и предложения;
- проводить опросы мнений Собственников и голосований по вопросам, не связанным с протокольными решениями;
- оперативно доносить до Собственников информацию посредством СМС и электронной почты.

**7.15.** Все уведомления, предусмотренные настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику помещения (Потребителю) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном МКД;
- б) по адресу электронной почты \_\_\_\_\_ (без направления копии на бумажном носителе);
- в) путем направления Собственнику помещения (Потребителю) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- г) посредством направления телеграммы Собственнику помещения (Потребителю) по адресу нахождения их помещения в данном МКД;
- д) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- е) путем размещения сообщения в подъездах МКД. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном МКД;
- ж) через личный кабинет Собственника на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**7.16.** Дата, с которой Собственник (Потребитель) считается надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

**7.17.** Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

**7.18.** В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

## **8. ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

**8.1.** Управляющая организация предоставляет отчет об исполнении условий договора управления не позднее 01 апреля следующего за отчетным года, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации, расположенном по адресу [www.ukgarant44.ru](http://www.ukgarant44.ru) а также предоставляет Собственникам возможность ознакомиться с отчетом в офисе Управляющей организации на бумажном носителе.

**8.2.** Собственник или потребитель вправе изготовить за свой счет и своими силами копии представленных документов.

**8.3.** Собственники на общем собрании рассматривают и утверждают ежегодный отчет либо направляют в адрес Управляющей организации свои возражения.

**8.4.** Отчет считается утвержденным, если в срок до 30 апреля следующего за отчетным года в Управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании Собственников, оформленные протоколом.

**8.5.** В случае если от Собственников помещений в МКД по вопросу предоставления отчета поступили указанные в п. 8.4 мотивированные возражения и требованиями об устранении недостатков выполненных работ (оказанных услуг) либо о перерасчете размера платы за содержание и ремонт помещения и (или) коммунальные услуги, Управляющая организация при отсутствии у нее возражений по предъявляемым Собственниками требованиям:

- устраняет недостатки выполненных работ (оказанных услуг) в сроки, указанные в письменных возражениях;
- осуществляет перерасчет платы за указанные услуги и работы путем включения излишне уплаченных Собственниками (потребителями) сумм при оплате будущих расчетных периодов;
- возмещает понесенные Собственниками расходы по устранению недостатков выполненных работ (оказанных услуг) своими силами или третьими лицами.

**8.6.** При отклонении Управляющей организацией предъявляемых возражений и требований и невозможности прийти к взаимному согласию Стороны вправе обратиться в суд для разрешения спора.

**8.7.** В отчет включаются следующая информация:

- о запланированных работах и услугах, которые не были выполнены (полностью или частично), а также о работах (услугах), которые производились (оказывались), но не входили в план.
- стоимость фактически выполненных работ и оказанных услуг, соответствующая их объему в натуральных показателях и размеру платы согласно настоящему Договору.
- о полученных доходах от использования общего имущества Собственников помещений в МКД.
- состояние платежной дисциплины Собственников помещений.
- о суммах и объемах, предъявленных Управляющей организации к оплате поставщиками коммунальных ресурсов.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**9.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**9.2.** В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

**9.3.** Управляющая организация несет ответственность за прямой ущерб, причиненный общему имуществу МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

**9.4.** Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

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

- противоправных действий (бездействий) Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД,
- ответственность за нанятых Собственником ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.
- использования Собственниками и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, общего имущества МКД не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- неисполнением Собственниками и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, своих обязательств, установленных Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности Управляющей организации предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

**9.6.** Управляющая организация не несет ответственность за техническое состояние общего имущества МКД, которое существовало до момента заключения Договора.

**9.7.** Управляющая компания не отвечает по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании, которые возникли не по поручению собственников.

**9.8.** Условия освобождения от ответственности.

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

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

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ**

**10.1.** Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

**10.2.** Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

**10.3.** Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 12.1 настоящего Договора.

**10.4.** Управляющая организация вправе направить Собственникам помещений уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 5 (пять) месяцев.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 30 дней с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

**10.5.** В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

**10.6.** В случае, если большинством Собственников помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

**10.7.** Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем в котором истек срок направлением Собственниками помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

**10.8.** В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

## **11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**11.1.** Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

**11.2.** Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

**11.3.** Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих исполнению её обязательств по договору.

## 12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

**12.1.** Настоящий Договор вступает в законную силу с даты, указанной в решении общего собрания собственников, утвердившего условия настоящего договора и действует в течение 12 месяцев.

**12.2.** По окончании установленного п. 12.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

## 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**13.1.** Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

**13.2.** Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является  $\{\text{object\_address}\}$ .

**13.3.** С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.

**13.4.** Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

**13.5.** Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

**13.6.** Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

**13.7.** Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

**13.8.** Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственника, второй – для Управляющей организации.

**13.9.** К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – Информация об управляющей организации.

Приложение №2 – Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

Приложение №3 – Основные характеристики и описание общего имущества МКД.

Приложение №4 – Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД.

Приложение №5 – Перечень работ и услуг по текущему ремонту общего имущества МКД.

## 14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Управляющая организация:**

**Собственник:**

ООО «УК «ГАРАНТ»

156552, Костромской район, п. Зарубино,

ул. Центральная, дом 2

тел. (4942)46-72-25

ИНН/КПП 4414000034/441401001

р/с 40702810829000001285

в отделении №8640 СБЕРБАНКА г.

Кострома

к/с 30101810200000000623

БИК 043469623

Генеральный директор

$\{\text{fio}\}$

паспорт

адрес регистрации

\_\_\_\_\_ Егорова О.Н

\_\_\_\_\_ телефон

\_\_\_\_\_ / $\{\text{fio}\}$ /  
подпись

\_\_\_\_\_ / $\{\text{fio}\}$ /  
Фамилия И.О.

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**  
**Информация об управляющей организации**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ГАРАНТ»  
ИНН 4414000034  
КПП 441401001  
ОГРН 1114437000391

Телефон: (4942) 46-72-25, 46-72-79  
Юридический адрес: 156552, Костромской район, п. Зарубино, ул. Центральная, дом 2  
Фактический адрес: 156552, Костромской район, п. Зарубино, ул. Центральная, дом 2

адрес электронной почты: [uk.garant@list.ru](mailto:uk.garant@list.ru)

адрес официального сайта в сети Интернет: [www.ukgarant44.ru](http://www.ukgarant44.ru)

Телефон аварийно-диспетчерской службы: **46-72-25, круглосуточно**

Режим работы:

Понедельник	8:00 – 17:00, перерыв 12:00 – 13:00
Вторник	8:00 – 17:00, перерыв 12:00 – 13:00
Среда	8:00 – 17:00, перерыв 12:00 – 13:00
Четверг	8:00 – 17:00, перерыв 12:00 – 13:00
Пятница	8:00 – 17:00, перерыв 12:00 – 13:00
Суббота	Выходные дни
Воскресенье	

Личный прием граждан:

Понедельник	Неприемный день
Вторник	Неприемный день
Среда	13:00 – 16:30
Четверг	Неприемный день
Пятница	Неприемный день
Суббота	Выходные дни
Воскресенье	

**Управляющая организация:**

**Собственник:**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Егорова О.Н.

\_\_\_\_\_ / $\{\text{fio}\}$ /  
подпись

Фамилия И.О.

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2**

**АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ  
эксплуатационной ответственности управляющей организации.**

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и имуществом Собственников является:

- ✓ по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение (в соответствии с паспортом БТИ);
- ✓ на системах горячего и холодного водоснабжения – первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков, а при его отсутствии первое сварное соединение от стояка.
- ✓ на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире).
- ✓ на системе отопления – вентиля/краны на подводках трубопровода отопления к квартирному радиатору. Если таковые отсутствуют, то граница проходит по резьбовому соединению в радиаторной пробке
- ✓ на системе электроснабжения – место присоединения отходящего провода квартирной электропроводки к пробке индивидуального прибора учета электроэнергии, автоматическому выключателю, УЗО. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.

**Управляющая организация:**

**Собственник:**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Егорова О.Н

\_\_\_\_\_ / $\{\text{fio}\}$ /

подпись

Фамилия И.О.

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3****Основные характеристики многоквартирного дома  
по адресу:  $\{\text{object\_address}\}$   
(согласно паспорту БТИ)**

Год постройки	Общая площадь дома	Количество подъездов	Количество нежилых помещений	Площадь нежилых помещений	Количество жилых помещений	Площадь жилых помещений
2013	1431,4	3	0	0	33	1273,6

**Состав общего имущества многоквартирного дома  
по адресу:  $\{\text{object\_address}\}$  и его техническое состояние.**

Вид имущества	Количество	Ед. измерения	Материал	Техническое состояние
<b>I. Помещения общего пользования</b>				
Межквартирные лестничные клетки	157,8	м <sup>2</sup>	---	---
Лестницы		шт.		удовлетворительно
Технические подвалы		м <sup>2</sup>		удовлетворительно
Эл. щитовые		шт.		удовлетворительно
<b>II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома</b>				
Фундаменты		м <sup>3</sup>	Ж/б панели	удовлетворительно
Крыша		м <sup>2</sup>		удовлетворительно
Наружные и внутренние капитальные стены		м <sup>3</sup>	Ж/б панели	удовлетворительно
Перегородки		м <sup>2</sup>	Сборные ж/б	удовлетворительно
Перекрытия чердачные		м <sup>2</sup>	Сборные ж/б	удовлетворительно
Перекрытия междуэтажные		м <sup>2</sup>	Сборные ж/б	удовлетворительно
Перекрытия подвальные		м <sup>2</sup>	Сборные ж/б	
Окна, расположенные в МОП		шт.	ПВХ	удовлетворительно
Двери, ограждающие вход МОП	6	шт.	металлические	удовлетворительно
<b>III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</b>				
Внутренний водосток	0	п/м	---	---
*Сети электроснабжения		п/м		
Трубопроводы центрального отопления	0	п/м	---	---
Отопительные приборы МОП	0	секц.	---	---
Приборы учета ХВС	1	шт.		
Узел учета ГВС и отопления	0	шт.	---	---
Водопроводные трубопроводы		п/м		
Трубопроводы канализации		п/м		
Сети газоснабжения		п/м		
Трубопроводы горячей воды	0	п/м	---	---
Вентиляционные каналы		п/м		
Эл. щитки МОП		шт.		
Благоустройство придомовой территории	отсутствует			

\* - предельно допустимая мощность одновременно включенных электроприборов \_\_\_\_\_ кВт

**Управляющая организация:**

Генеральный директор

**Собственник:**/ $\{\text{fio}\}$ /

Егорова О.Н

подпись

Фамилия И.О.



**ПРИЛОЖЕНИЕ №4**  
**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

Наименование работы/услуги	период предоставления услуги/выполнения работы	Кол-во месяцев в периоде	периодичность оказания услуги в учетном периоде	Кол-во работ в год	стоимость одной работы/услуги, руб		годовая стоимость услуги/работы, руб	размер платы за услугу/работу в месяц, руб/м2
<b>СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>							<b>125647,32</b>	<b>2,25</b>
<b>СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД ГОДА</b>							<b>54168</b>	<b>0,97</b>
Подметание участков с твердым покрытием	01.04 - 31.10	7	2 раза в неделю	61	292,95	2552,83	17869,8	0,32
Уборка случайного мусора	01.04 - 31.10	7	2 раза в неделю	61	421,11	3669,7	25687,92	0,46
Очистка урн от мусора	01.04 - 31.10	7	2 раза в неделю	61	100,7	877,54	6142,8	0,11
Выкашивание газонов	июнь, июль	2	2 раза за период	2	2233,74	2233,74	4467,48	0,08
<b>СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД ГОДА</b>							<b>71479,32</b>	<b>1,28</b>
Сдвигка и подметание снега	01.11 - 31.03	5	1 раз в неделю	22	329,98	1451,93	7259,64	0,13
Сдвигка снега в дни снегопада	01.11 - 31.03	5	в день снегопада	18	1240,96	4467,46	22337,28	0,4
Уборка случайного мусора	01.11 - 31.03	5	1 раз в неделю	22	431,51	1898,66	9493,32	0,17
Очистка урн от мусора	01.11 - 31.03	5	2 раза в неделю	61	100,7	1228,56	6142,8	0,11
Очистка территории от наледи	01.11 - 31.03	5	по мере необх	6	4374,38	5249,26	26246,28	0,47
<b>СОДЕРЖАНИЕ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ</b>							<b>148542,84</b>	<b>2,66</b>
Подметание полов лестничных площадок и маршей	ежемесячно	12	1 раз в 5 дней	73	986,82	6003,14	72037,68	1,29
Мытье полов лестничных площадок и маршей	ежемесячно	12	2 раза в месяц	24	2350,07	4700,14	56401,68	1,01
Протирка элементов лестничных леток (перила, стены, почт. ящики)	ежемесячно	12	1 раз в месяц	12	325,75	325,75	3909	0,07
Протирка и мытье окон и дверей МОП	весна, осень	2	2 раза в год	2	1675,32	1675,32	3350,64	0,06
Уборка подвального помещения от мусора	весна	1	1 раз в год	1	2233,68	2233,68	2233,68	0,04
Дератизация	весна, осень	2	2 раза в год	2	1396,08	1396,08	2792,16	0,05
Дезинсекция	осень	1	1 раз в год	1	7818	7818	7818	0,14

<b>Техническое обслуживание инженерного оборудования и конструкций</b>							<b>151893,36</b>	<b>2,72</b>
Периодическая проверка системы газоснабжения	график	1	1 раз в год	1	27921,6	27921,6	27921,6	0,5
Периодическая проверка систем вентиляции	график	3	3 раза в год	3	12471,64	12471,64	37414,92	0,67
ТО систем водоснабжения и водоотведения	ежемесячно	12	1 раз в месяц	12	1023,79	1023,79	12285,48	0,22
ТО систем горячего водоснабжения	ежемесячно	12	1 раз в месяц	12	791,11	791,11	9493,32	0,17
ТО системы отопления	ежемесячно	12	1 раз в месяц	12	1070,33	1070,33	12843,96	0,23
ТО системы электроснабжения и освещения	ежемесячно	12	1 раз в месяц	12	2187,19	2187,19	26246,28	0,47
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание ОДПУ	ежемесячно	12	1 раз в месяц	12	651,5	651,5	7818	0,14
Регламентные работы на системе отопления (подготовка к сезонной эксплуатации, окончание отопительного)	график	1	1 раз в год	1	11168,64	11168,64	11168,64	0,2
Проверка состояния строительных конструкций, МОП	график	2	2 раза в год	2	3350,58	3350,58	6701,16	0,12
<b>Аварийно-диспетчерское обслуживание</b>							<b>156919,44</b>	<b>2,81</b>
Регистрация и контроль выполнения заявок, контроль текущего состояния	ежемесячно	12	круглосуточно	12	5025,89	5025,89	60310,68	1,08
Локализация аварийных повреждений внутридомовых инж. систем	ежемесячно	12	по заявкам	12	8050,73	8050,73	96608,76	1,73
<b>Аварийно-восстановительный ремонт</b>							<b>74829,84</b>	<b>1,34</b>
Устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем, выполнение заявок об устранении мелких неисправностей и повреждений	по мере необходимости	12	по заявкам, результатам осмотра	12	6235,82	6235,82	74829,84	1,34
<b>Услуги управления</b>					<b>9027,98</b>	<b>9027,98</b>	<b>108335,81</b>	<b>1,94</b>
в том числе расчетно-кассовое обслуживание	ежемесячно	12	1 раз в месяц	12	2606,02	2606,02	31272,24	0,56

**Управляющая организация:**

Генеральный директор

Егорова О.Н

**Собственник:**

подпись

Фамилия И.О.

**ПРИЛОЖЕНИЕ №5**  
**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

**Управляющая организация:**

**Собственник:**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Егорова О.Н

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

подпись

Фамилия И.О.

**ПРИЛОЖЕНИЕ №6**

**Перечень дополнительных работ и услуг, оказываемых управляющей организацией**

**Управляющая организация:**

**Собственник:**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Егорова О.Н

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

подпись

Фамилия И.О.