

ДОГОВОР № 7 - УК  
управления многоквартирным домом

г. Благовещенск

«18» января 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РИАЛ», в лице Генерального директора Игнатовс Изабеллы Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Благовещенска, именуемое в дальнейшем «Собственник», действующее от имени муниципального образования города Благовещенска являющегося собственником жилых помещений № 1; № 2; № 3; № 4; № 5; № 9; № 10; № 13; № 15; № 17; № 18 в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: ул. Муравьева - Амурского, д. 18, жилых помещений № 1; № 4; № 6; № 7; № 10; № 11; № 14; № 16; № 17; № 18; № 23; № 25; № 29; № 30; № 31; № 32; № 33; № 34 в многоквартирном жилом доме расположенном по адресу: ул. Муравьева - Амурского, д. 18/2, жилых помещений № 4; № 6; № 11; № 12; № 14; № 15; № 16; № 18; № 19; № 26; № 28; № 29; № 30; № 33; № 34; № 35; № 36; № 38; ком. № 5;6 в кв. № 39; № 40; № 42; № 45; № 46 в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: ул. Трудовая, д. 258, жилых помещений № 3; № 7; № 8; № 9; № 11; № 14; № 15; № 18; № 22; № 23 в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: ул. Трудовая, д. 262 (далее – «Многоквартирный дом»), в лице исполняющего обязанности начальника управления Казанцева Сергея Александровича, действующего на основании распоряжения администрации города Благовещенска № 84 рк от 30.04.2015, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании п. 58, п. 71 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» и протоколом вскрытия и рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления Многоквартирными домами № 7 – УК 2015 от «25» декабря 2015 года.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям жилых помещений в многоквартирных домах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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» (Далее – Постановление Правительства № 491), постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для

обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома и порядке их оказания и выполнения» (Далее – Постановление Правительства № 290), Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами») (Далее – Постановление Правительства № 416), иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Благовещенска.

## **2. Предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия настоящего Договора за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества и характеристики Многоквартирного дома определены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Оказание услуг по капитальному ремонту не является предметом данного Договора.

## **3. Права и обязанности Управляющей организации**

### **3.1. Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Приступить к управлению Многоквартирным домом, не позднее чем через 10 (десять) дней со дня его подписания первым собственником помещений в Многоквартирном доме и (или) лицом, принявшим помещения, и осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Управлять Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.3. В течение срока действия настоящего Договора заключать договоры энергоснабжения, теплоснабжения, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных

систем.

3.1.4. В течение срока действия настоящего Договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений и лиц, принявших помещения в Многоквартирном доме.

Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества с указанием периодичности, их стоимости содержится в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Изменения в данный перечень вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания Собственников помещений и лиц, принявших помещения в Многоквартирном доме, либо в результате действия непреодолимой силы. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в Приложении № 2, обязательств становится невозможным, она обязана выполнять те работы и услуги, осуществление которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя Собственникам и лицам, принявшим помещения, счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

3.1.5. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять предусмотренные договором работы и оказывать услуги.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

Перечень технической документации предусмотрен п. 24 Правил содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491.

За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на Многоквартирный дом, иные связанные с управлением им документы вновь избранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК либо иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления Многоквартирным домом, или одному из Собственников помещений в Многоквартирном доме или лицу, принявшему помещения, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления Многоквартирным домом, при выборе Собственниками и лицами, принявшими помещения, непосредственного управления. Если за 30 дней до прекращения договора управления Собственниками помещений способ управления не выбран или не реализован, документы подлежат передаче организатору открытого конкурса по отбору управляющей организации. Передача документов осуществляется путем составления в письменной форме соответствующего акта передачи.

3.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Многоквартирного дома, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, в соответствии с разделом 4 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 №416. Разместить или направить информацию Собственнику о номерах телефона, а также других средствах связи с аварийно-диспетчерской службой.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией Собственникам помещений в Многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения,

средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договору управления Многоквартирным домом, возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в Многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

3.1.8. Обеспечивать выполнение стандартов осуществления управления Многоквартирным домом, установленных Постановлением Правительства РФ №416.

3.1.9. Управляющая организация, обязана рассмотреть поступившие от Собственников Многоквартирного дома жалобы и претензии в течение 30 дней с даты поступления. На обращение ответ должен быть дан в письменном виде по указанному в ней адресу.

3.1.10. Предоставлять гражданам по их запросам информацию, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах.

3.1.11. Размещать в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства информацию, предусмотренную законодательством.

3.1.12. Предоставлять органам местного самоуправления информацию об оказываемых услугах в порядке и в сроки, установленные Постановлением Правительства от 28.12.2012 № 1468 «О порядке предоставления органам местного самоуправления информации лицам, осуществляющим поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и (или) оказывающими коммунальные услуги в многоквартирных и жилых домах либо услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах».

3.1.13. Предоставлять сведения о рабочих телефонах диспетчера лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии, часах приема Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.

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

3.2.1. Управляющая организация вправе взимать с Собственников помещений и лиц, принявших помещения в Многоквартирном доме, плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном определенным по результатам конкурса договором управления Многоквартирным домом.

3.2.2. Приостанавливать и (или) ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или лицом, принявшим помещения, оплаты оказанных услуг более шести месяцев, по истечению одного месяца с момента получения

Собственником или лицом, принявшим помещения, соответствующего уведомления.

3.2.3. Проверять соблюдение Собственниками или лицом, принявшим помещения, требований, установленных п.п. 3.3.1 - 3.3.14 Договора.

3.2.4. Взыскивать с Собственника и лиц, принявших помещения, в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.5. Выносить предписания Собственникам и лицам, принявшим помещения, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

3.2.6. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и лицами, принявшими помещения в Многоквартирном доме.

### **3.3. Собственники, лица, принявшие помещения в Многоквартирном доме, иные Пользователи обязуются:**

3.3.1. До 10 числа месяца, следующего за отчетным, вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении (ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

- предписания ГЖИ и других контролирующих органов;

- другие требования законодательства.

3.3.2. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником и лицом, принявшим помещения, о наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору. При этом Собственник и (или) лица, принявшие помещения, обязаны предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие право на льготу;

- о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника или лица, принявшего помещения, либо изменение состава Собственников и лиц, принявших помещения.

Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или лица, принявшего помещения.

3.3.3. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.3.4. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества Многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством сроки.

3.3.5. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.6. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета.

3.3.8. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

3.3.9. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.10. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.11. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.12. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику или лицу, принявшему помещения, руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.13. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

3.3.14. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.15. Выбрать на общем собрании собственников и лиц, принявших помещения, совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме, для представления интересов всех собственников перед Управляющей организацией и контроля за осуществлением обязанностей по настоящему договору.

Члены семьи Собственника, лица, принявшие помещения, проживающие совместно с ними, пользуются наравне с ними всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником или лицами, принявшими помещения, и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения и члены семьи лица, принявшего помещение, обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником или лицом, принявшим помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

#### **3.4. Собственники, лица, принявшие помещения в Многоквартирном доме, и иные Пользователи имеют право:**

3.4.1. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядке.

3.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

3.4.3. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику или лицу, принявшему помещение в Многоквартирном доме.

3.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

3.4.5 Собственники помещений в Многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

#### **4. Цена договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

4.1. Собственник или лицо, принявшее помещение в Многоквартирном доме, производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение);
- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт.

Размер платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения в месяц составляет **«20,79» руб./кв.м.**

4.2. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственников и лиц, принявших помещения в Многоквартирном доме, с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение от подписания настоящего Договора не освобождает Собственников и лиц, принявших помещения в Многоквартирном доме, от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных законодательством.

4.4. Собственники, лица, принявшие помещения в Многоквартирном доме, иные Пользователи оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, перечень которых с указанием объема и периодичности выполнения устанавливается Приложением № 2 к настоящему Договору на основании результатов проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации.

4.5. Оплата Собственником, лицом, принявшим помещение в Многоквартирном доме, иным Пользователем оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется

на основании выставляемых Управляющей организацией платежных документов (счет-квитанция - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов). В выставленном Управляющей организацией счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или лиц, принявших помещения в Многоквартирном доме по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора управления, предоставляются в соответствии с действующим законодательством, а также в случае предоставления Собственником или лицом, принявшим помещения в Многоквартирном доме документов, подтверждающих право на льготы.

4.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.8. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.9. Иные сроки выставления счетов и иные сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника и лиц, принявших помещения в Многоквартирном доме, в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники и лица, принявшие помещения в Многоквартирном доме на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника и лиц, принявших помещения в Многоквартирном доме, рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе Многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или лицом, принявшим помещения в Многоквартирном доме в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или лица, принявшего помещение в Многоквартирном доме, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или лиц, принявших помещения в Многоквартирном доме порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору управления Многоквартирным домом собственники помещений в Многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, оплачивают фактически выполненные работы и оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством, без согласования с Собственниками.

4.13. Стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего



имущества не чаще одного раза в год подлежит ежегодному изменению на величину прогнозного показателя инфляции потребительских цен на услуги ЖКХ, утвержденного уполномоченным органом, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере анализа и прогнозирования социально-экономического развития, с 01 января следующего года за истекшим.

4.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

## 5. Ответственность сторон

5.1. Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Собственники помещений в Многоквартирном доме и лица, принявшие помещения в Многоквартирном доме, вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств.

5.3. При нарушении Собственником или лицом, принявшим помещения в Многоквартирном доме обязательств, предусмотренных Договором, Собственник или лицо, принявшее помещения в Многоквартирном доме, несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника или лица, принявшего помещения в Многоквартирном доме, лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника и лица, принявшего помещения в Многоквартирном доме, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.5. Собственник, лица, принявшие помещения в Многоквартирном доме, иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае причинения убытков Собственнику или лицу, принявшему помещения в Многоквартирном доме, по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.7. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора, что подтверждается составлением акта технического состояния во время передачи многоквартирного дома в управление.

5.8. Собственники и лица, принявшие помещения в Многоквартирном доме, несут полную материальную ответственность за ущерб перед Управляющей организацией и (или) третьими лицами, возникший в результате не проведения общего собрания Собственников и (или) неприятия решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, а также при неисполнении решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, если Управляющая организация информировала Собственников о необходимости проведения такого ремонта.

5.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.10. Мерами по обеспечению исполнения обязательств по Договору, является «страхование ответственности управляющей организации».

Размер обеспечения исполнения обязательств по Договору:

ЛОТ № 2 – 300 486 (триста тысяч четыреста восемьдесят шесть рублей) 08 коп.

## **6. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств Управляющей организацией**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- ежегодного, в течение первого квартала текущего года, представления собственникам помещений в Многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год (Приложение № 3), а также размещения указанного отчета в системе.

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 6.2 - 6.5 настоящего Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания Собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников;

Собственник помещения в Многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления Многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении Договора управления Многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Собственника помещения или лица, принявшего помещения в Многоквартирном доме,

в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему Договору. К числу таких документов могут относиться:

- справки об объемах выполненных работ и оказанных услуг;
- справки о сумме собранных с Собственников или лиц, принявших помещения в Многоквартирном доме денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;

- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;

- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором;

Собственники помещений, лица, принявшие помещения в Многоквартирном доме, не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

## **7. Порядок изменения и расторжения договора**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе или об изменении способа управления этим домом, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении №2 и к настоящему Договору (более 3 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 настоящего Договора).

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 9.3 настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.9. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющим.

7.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.11. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.12. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

## **8. Организация общего собрания**

8.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.

8.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись, либо помещением информации на доске объявлений.

8.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания заказными письмами с уведомлением.

Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

## **9. Особые условия**

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

9.2. 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. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие 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.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств

по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 10. Срок действия договора

10.1. Договор заключен сроком на «3» (три)год(а) и действует с даты подписания первым Собственником.

10.2. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- большинство Собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления Многоквартирнымдомом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса РФ;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления Многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления Многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

10.3. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

-при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

-на основании решения общего собрания Собственников помещений, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора, принято решение о выборе или изменении способа управления;

-на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения настоящего Договора с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта;

-на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме об отказе от исполнения договора управления Многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

10.4. По требованию Собственников или лиц, принявших помещения, договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае, если Управляющей организацией в нарушение п. 3.1.8. настоящего договора в 30-дневный срок не возобновлено обеспечение исполнения обязательств в установленном настоящим договором размере.

## 11. Заключительные положения

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к

настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 29 листах и содержит 3 Приложения.

11.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

11.2.1. Приложение № 1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме.

11.2.2. Приложение № 2. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений и лиц, принявших помещения в многоквартирном доме

11.2.3. Приложение № 3. Форма отчета о выполнении договора управления Многоквартирным домом.

### Реквизиты и подписи сторон

Собственник(и) (представитель  
собственника):

Управление жилищно-коммунального  
хозяйства администрации города  
Благовещенска

Юр./почт. Адрес: 675000. Амурская область,  
г. Благовещенск, ул. Б. Хмельницкого, д. 8

Телефон: +74162491443, 514804, 491552  
E-mail: [ukgkhblg@mail.ru](mailto:ukgkhblg@mail.ru) [ugkh\\_torgi@mail.ru](mailto:ugkh_torgi@mail.ru)

ИНН 2801052325  
КПП 280101001

Л/с 03005015000 в финансовом управлении  
администрации города Благовещенска  
Р/с 40204810000000000088 в ГРКЦ ГУ Банка  
России по Амурской области г.  
Благовещенск  
БИК 011012001

М.П.



Казанцев/

Управляющая организация:

Общество с ограниченной  
ответственностью  
ООО «РИАЛ»

Юр./почт. Адрес: 675000, Амурская область,  
г. Благовещенск, ул. Северная, д. 54, корп. Л-  
А

Телефон: 8 (4162) 541-145

E-mail: [law-department@bk.ru](mailto:law-department@bk.ru)

ИНН 2801212160  
КПП 280101001

Банковские реквизиты:  
р/с 40702810800220005433  
Полное наименование банка  
ПАО «МТС-Банк» в ГРКЦ ГУ Банка России  
по Хабаровскому краю  
к/с 30101810700000000838  
БИК 040812838

М.П.



/И.А. Игнатовс/