

**ДОГОВОР**  
**УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKВАРТИРНЫМ ДОМОМ, РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ:**  
**г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, д. 47**

г. Кострома

"01" января 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Градская»,  
ОГРН № 1144401007717, ИНН 4401154630, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице  
директора Семенова Павла Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

- 1) ФИО \_\_\_\_\_ паспорт серия \_\_\_\_\_  
номер \_\_\_\_\_ телефон \_\_\_\_\_  
кем выдан \_\_\_\_\_ дата выдачи \_\_\_\_\_
- 2) ФИО \_\_\_\_\_ паспорт серия \_\_\_\_\_  
номер \_\_\_\_\_ телефон \_\_\_\_\_  
кем выдан \_\_\_\_\_ дата выдачи \_\_\_\_\_
- 3) ФИО \_\_\_\_\_ паспорт серия \_\_\_\_\_  
номер \_\_\_\_\_ телефон \_\_\_\_\_  
кем выдан \_\_\_\_\_ дата выдачи \_\_\_\_\_
- 4) ФИО \_\_\_\_\_ паспорт серия \_\_\_\_\_  
номер \_\_\_\_\_ телефон \_\_\_\_\_  
кем выдан \_\_\_\_\_ дата выд. \_\_\_\_\_
- 5) ФИО \_\_\_\_\_ паспорт серия \_\_\_\_\_  
номер \_\_\_\_\_ телефон \_\_\_\_\_  
кем выдан \_\_\_\_\_ дата выдачи \_\_\_\_\_

являющ себя собственником (ами) жилого (нежилого) помещения № 13, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м,  
на 4 этаже 4 этажного многоквартирного дома по адресу: г.Кострома, ул. Н.Смирнова, дом  
(корпус) № 47 индекс \_\_\_\_\_ (далее – «Многоквартирный дом»),

1) на основании Свидетельстве о гос. регистрации № 1 от «1» января 2015 г.  
выданного \_\_\_\_\_  
(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

2) на основании Свидетельстве о гос. регистрации № \_\_\_\_\_ от «1» января 2015 г.  
выданного \_\_\_\_\_

3) на основании Свидетельстве о гос. регистрации № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.  
выданного \_\_\_\_\_

4) на основании Свидетельстве о гос. регистрации № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.  
выданного \_\_\_\_\_

5) на основании \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от «1» \_\_\_\_\_ г.  
выданного \_\_\_\_\_  
и или представитель Собственника в лице 7  
действующего в соответствии с полномочиями, основанными  
на \_\_\_\_\_

с другой стороны, именуемый(е) в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые  
«Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее  
Договор).

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании:

решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом управление управляющей организацией, а также о выборе организации указанной в протоколе от «24» октября 2014 г. №1 и хранящегося у собственника помещения

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

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. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник, имеющий на праве собственности жилые и нежилые помещения и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в Доме в размере, пропорциональном размеру общих площадей вышеуказанных помещений (Приложение №7 к настоящему договору), поручают, а Управляющая организация обязуется от своего имени и за счет Собственников в течение согласованного срока за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту Общего имущества (Приложение №2,3 к настоящему договору), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам (Приложение №4 к настоящему договору):

- а) прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов;
- б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме;
- в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;
- г) организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом;
- д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе работ по капитальному ремонту (Приложение №5 к настоящему договору);
- е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;
- ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- з) обеспечение контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом
- и) организация аварийно-диспетчерского обслуживания.

2.2. Собственники предоставляют Управляющей организации право представлять их интересы по предмету настоящего договора во всех организациях, государственных и муниципальных учреждениях.

2.3. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению Домом в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим Договором, а Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

2.4. Изменение перечня работ и услуг (Приложение №2,3 к договору) производится на основании решения Общего собрания при условии одновременного принятия решения о порядке изменения платы за содержание и ремонт Общего имущества, согласованного с Управляющей организацией.

2.5. Управляющая организация (агент) обязуется за вознаграждение, учитываемое в составе платы по настоящему договору, совершать по поручению собственников помещений (принципала) действия по приобретению коммунальных ресурсов (электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, водоотведение, газоснабжение) у ресурсоснабжающих организаций от своего имени, но за счет принципала и перечислять полученные денежные средства в полном объеме соответствующим ресурсоснабжающим организациям.

2.6. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключенным) с даты его подписания Сторонами и действует до утвержденного сторонами срока согласно п.8.1. настоящего Договора

2.7. Управляющая организация приступает к выполнению обязательств по настоящему Договору в части выполнения работ и оказания услуг по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и ремонту Общего имущества в срок не позднее 30 дней с момента подписания настоящего Договора.

### 3. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

3.1. Характеристика жилого помещения Собственника под № 15 :

Площадь – 74,7 кв.м.

Отапливаемая площадь - 73,9 кв.м.

Количество лиц проживающих в помещении – 6 человек.

3.2. Сведения о наличии приборов учета:

Тип (наименование прибора) - Все приборы учета

Дата установки- \_\_\_\_\_

Дата опломбирования- \_\_\_\_\_

3.3. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам, указан в Приложении №4 к настоящему договору. Изменение тарифов и нормативов коммунальных услуг производится в соответствии с действующим законодательством. После изменения тарифов и/или нормативов потребления коммунальных услуг размещается на официальном сайте управляющей организации.

3.4. Кроме коммунальных услуг, указанных в Приложении №4 к Договору, Собственник (потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме) вносит плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

3.5. Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.6. Качество предоставляемых коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, изложенным в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

3.7. Объем потребленной коммунальной услуги определяется исходя из показаний приборов учета, установленных в помещении Собственника, или по нормативам потребления при отсутствии приборов учета.

3.8. Количество проживающих в жилом помещении граждан признается равным количеству зарегистрированных граждан с учетом временно отсутствующих или числу граждан, указанных в акте об установлении количества проживающих граждан, составленном по результатам проведенной проверки.

3.9. Показания индивидуальных приборов учета предоставляются Собственником в Управляющую организацию с 22 по 25 числа каждого месяца.



3.10. Прибор учета считается вышедшим из строя в случаях: не отображения приборами учета результатов измерений; нарушения контрольных пломб и (или) знаков поверки; механического повреждения прибора учета; превышения допустимой погрешности показаний прибора учета; истечения межповерочного интервала поверки приборов учета.

3.11. В случаях прекращения предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества Собственник обращается в диспетчерскую службу Управляющей организации. Факт не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в случаях превышения допустимой продолжительности перерывов предоставления коммунальной услуги и(или) допустимых отклонений качества коммунальной услуги оформляется актом и подписывается Собственником и уполномоченным представителем Управляющей организации.

3.12. Изменение размера платы за коммунальные услуги в связи с их предоставлением ненадлежащего качества или перерывами, превышающими установленную продолжительность производится в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов на основании акта, составленного в соответствии с п.3.11. настоящего договора.

3.13. Приостановление или ограничение предоставления коммунальной услуги производится в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение, газоснабжения с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;
- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;
- выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;
- использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;
- получения Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги со дня, указанного в документе соответствующего органа;
- неполной оплаты Собственником коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления);
- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

3.14. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин приостановки, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности.



#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязана:

- обеспечивать такое управление Домом, при котором создаются благоприятные и безопасные условия проживания граждан;
- обеспечивать исполнение своих обязательств по договору. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией своих обязательств становится невозможным либо нецелесообразным, Управляющая организация обязана выполнять те работы и услуги, выполнение которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ;
- обеспечивать предоставление Собственникам и Пользователям помещений коммунальных услуг, в соответствии с условиями раздела 3 настоящего договора и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;
- уделять особое внимание подготовке к сезонной эксплуатации Дома;
- принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности Общего имущества Дома;
- предварительно уведомлять Собственников о ремонте Общего имущества многоквартирного дома, о предстоящих отключениях оборудования инженерных систем Дома, прекращения предоставления коммунальных услуг;
- ежемесячно не позднее 20 числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять Собственнику счет на внесение платы за помещение;
- разъяснять Собственникам последствия выполнения их решений по сокращению объемов и номенклатуры работ по содержанию и текущему ремонту Общего имущества Дома;
- рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу заявления и жалобы граждан, проживающих в Доме, принимать меры по устранению выявленных замечаний;
- своевременно уведомлять Собственников о невозможности выполнения каких-либо работ по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в связи с невозможностью их финансирования (нехваткой денежных средств) за счет платы по строке «содержание и текущий ремонт общего имущества»;
- в случае прекращения договора в течение 30 дней до прекращения договора передать техническую документацию на Дом и иные документы, связанные с управлением Домом, переданные управляющей организации Собственниками на хранение либо созданные управляющей организацией по поручению Собственников и за их счет, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ или одному из Собственников, указанному в решении Общего собрания;
- направлять по заявке Собственника представителя управляющей организации для составления акта обследования помещения с целью последующего определения размера ущерба личному имуществу собственника или общему имуществу многоквартирного дома;
- обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения;
- осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального прибора учета после его ремонта, замены и проверки;

- направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

4.2. Управляющая организация имеет право:

- требовать от Собственников своевременного внесения платы за Помещение в размере и порядке, предусмотренном настоящим договором;

- в случае неполной оплаты потребителем какой-либо коммунальной услуги, превышающей сумму 3-х месячных размеров платы за коммунальную услугу (исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учёта и тарифа на соответствующий вид ресурса, действующего на день ограничения, при условии отсутствия заключенного с потребителем-должником соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении условий соглашения), исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя за 30 дней до процедуры ограничения потребителя;

- в случае непредоставления Собственниками до 25 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета производить начисление платы за коммунальные услуги по нормативам потребления, устанавливаемым органами исполнительной власти и/или местного самоуправления с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственниками показаний приборов учета;

- осуществлять проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных приборов, установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета;

- оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и Пользователями помещений в Доме;

- взимать плату за повторную опломбировку индивидуальных приборов учета;

- в установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников задолженность по внесению платы по настоящему договору, а также пени за просрочку платежа;

- по согласованию с Собственниками производить осмотр технического состояния инженерного оборудования жилых и нежилых помещений в помещении Собственников, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра;

- на основании решения Общего собрания собственников помещений, сдавать в аренду нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома и решать вопросы о пользовании земельным участком, на котором расположен дом. Доходы от сдачи в аренду указанных выше помещений направлять на создание резервного фонда, для финансирования непредвиденного ремонта общего имущества;

- управляющая организация имеет право использовать помещения общего имущества собственников для осуществления работ, непосредственно связанных с обслуживанием и управлением данным домом;

- устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан;

- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, законодательством Костромской области и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по текущему ремонту, санитарному содержанию



многоквартирного дома (домов) и предоставлению коммунальных услуг;

- осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета

4.3. Собственники и Пользователи помещений обязаны:

- предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих их право собственности или пользования на помещение;
- в случае отчуждения помещения одновременно погасить задолженность по настоящему договору в полном объеме, известив Управляющую организацию о переходе прав;
- в случае передачи помещения в наем или аренду передать нанимателю и арендатору права и обязанности по настоящему договору. Заключенные собственником договоры найма и аренды представляются Управляющей организации в течение 5-ти рабочих дней с момента заключения. При неисполнении указанных обязанностей ответственность по несению расходов по настоящему договору несут Собственники;
- ежемесячно вносить плату за помещение не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным;
- допускать представителя управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время;
- производить за свой счет ремонт, поверку и замену приборов учета, своевременно осуществлять поверку приборов учета коммунальных услуг;
- при возникновении аварийной ситуации немедленно сообщить о ней диспетчеру **аварийной службы** по телефону **41-37-77**;
- при подаче заявки в диспетчерскую службу или информировании о возникновении аварийной ситуации четко называть свою фамилию и адрес проживания, а также фиксировать дату и время подачи заявки;
- бережно относиться к Общему имуществу;
- предоставлять Управляющей организации информацию и документацию, необходимую для управления Домом;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, не допускать сбрасывания в канализацию предметов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, не сбрасывать в мусоропровод строительный мусор;
- обеспечивать за свой счёт устранение повреждений, а также ремонт либо замену повреждённого санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника;
- не производить без надлежаще оформленного разрешения переустройство, реконструкцию, перепланировку занимаемого помещения, переоборудование балконов и лоджий, реконструкцию инженерных сетей;
- обеспечить допуск представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем время, в порядке указанном в п. 85 Правил «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» № 354 от 06.05.2011 г., но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а для ликвидации аварий — в любое время, без ограничений;



- принимать участие в Общем собрании Собственников, а так же, исполнять решения Общего собрания.
- производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания Дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме;
- предоставлять Управляющей организации информацию:
  - ✓ -об изменении числа проживающих в течение 2-х дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 дней;
  - ✓ -о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и Пользователей помещений на случай проведения аварийных работ.

#### 4.4. Собственники имеют право:

- производить оплату полученных услуг в соответствии с их фактическим объемом и качеством;
- требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платы за помещение в связи с невыполнением обязательств по объему и качеству услуг;
- требовать от Управляющей организации в случае нарушения своих прав по договору составления акта для дальнейшей защиты своих прав, в том числе в судебном порядке, и перерасчета платы за помещение;
- требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причинённого жизни, здоровью или имуществу Собственника, вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения своих обязанностей по договору;
- обращаться с жалобой на действия или бездействие Управляющей организации в государственные и муниципальные органы, осуществляющие контроль в сфере жилищных отношений;
- требовать от Управляющей организации отчета о выполнении договора и расходовании средств, платы за содержание и текущий ремонт Общего имущества.

#### 4.5. Собственники не вправе:

- использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников.
- производить слив теплоносителя из системы отопления;
- самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;
- самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 18, а в угловых помещениях 20 градусов Цельсия;
- несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета;
- вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

- огораживать внутри квартир элементы общего имущества, такие как стояки ХВС, ГВС и отопления, не разборными конструкциями, не позволяющими произвести осмотр и ремонт инженерных систем в целом.

## 5. ПЛАТА ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Ежемесячная плата за помещение по настоящему договору включает в себя (ст.154 ЖК РФ):

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги.

5.2. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт Общего имущества устанавливается на основании планово-договорной стоимости работ и услуг, включенных в перечень (Приложение №б к договору), с учетом соблюдения условий пункта 5.15 настоящего договора. Размер платы, указанный в Приложении №б к договору включает все налоги, сборы, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из объемов потребления и действующих на территории Костромской области тарифов.

5.4. Изменение тарифов и/или нормативов потребления коммунальных услуг производится в соответствии с законодательно определенным порядком. Новые тарифы становятся обязательным для сторон договора с момента официального вступления в силу.

5.5. Основанием для внесения платы за помещение является счет (квитанция), выставляемый на бумажном носителе Управляющей организацией ежемесячно по адресу регистрации объекта. При проживании Собственника по другому фактическому адресу счет для оплаты может предоставляется по следующему адресу: \_\_\_\_\_

5.6. Обязательные платежи вносятся собственником или по поручению собственника нанимателем не позднее 25 числа месяца, следующего за истекшим.

5.7. В случае заключения Управляющей организацией договора с платежным агентом единым информационным расчётно-кассовым центром (ЕИРКЦ) либо иным расчетным центром, оплата Собственником по настоящему договору производится в сроки, указанные в п. 5.6. настоящего договора, по реквизитам, указанным в платежных документах (счетах, квитанциях), выставляемых платежным агентом.

5.8. Плата за коммунальные услуги может вноситься Собственником непосредственно на расчетный счет или в кассу ресурсоснабжающей организации, с которой Управляющей организацией заключен договор на поставку соответствующих коммунальных ресурсов, при условии принятия такого решения Общим собранием.

5.9. Льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.10. Неподписание договора управления многоквартирным домом, утвержденного решением Общего собрания, а также неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за помещение.

5.11. Обязанность по внесению платы за помещение возникает у нанимателей и арендаторов жилых помещений, а также пользователей нежилых помещений в соответствии с договорами найма (аренды) и иными договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями. Если внесенная нанимателем (арендатором, пользователем) жилого или нежилого помещения плата меньше, чем размер платы, установленный настоящим договором для Собственников помещений, Собственник переданного в пользование помещения обязан самостоятельно возместить Управляющей организации недополученную плату за помещение.

5.12. На момент заключения договора плата за содержание и ремонт помещения (технического обслуживания) устанавливается в размере **18 руб. 08 коп.** за 1 кв. метр общей площади помещения. Размер платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения может быть изменен Управляющей организацией не чаще одного раза в год с обязательным



информированием (уведомлением) Собственников о изменении платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения, путем размещения информации на информационных досках в подъездах жилого дома или размещения информации в платежных документах.

5.13. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения подлежит изменению в соответствии с 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, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491.

5.14. Размер платы за услуги, указанные в п. 5.12. настоящего Договора, может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

5.15. Если размер вносимой Собственниками помещений платы за жилищно-коммунальные услуги меньше годовой стоимости комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома более чем на 5 процентов Управляющая организация оставляет за собой право изменить перечень, периодичность услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, уведомив об этом Собственников в срок, не позднее чем за 30 календарных дней до даты введения изменений.

5.16. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления и предоставления услуг ненадлежащего качества должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Собственниками и уполномоченным представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) надзорного органа, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств по настоящему договору она обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

6.2. По сделкам с третьими лицами, совершенным Управляющей организацией во исполнение обязательств по настоящему договору приобретает права и становится обязанным Управляющая организация.

6.3. За невыполнение или некачественное выполнение своих обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. Собственники, виновные в порче Общего имущества, допустившие самовольное переустройство и перепланировку помещения, несут ответственность в соответствии с ЖК РФ и законодательством об административных нарушениях.

6.5. Собственники и Пользователи помещений, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном действующим законодательством РФ за каждый день просрочки платежа.

6.6. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.8. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

6.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственность за качество



коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.11. Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение ущерба, если будет доказано, что собственнику было известно о произошедшей аварии, однако он не сообщил о ней в диспетчерскую службу управляющей организации, что привело к причинению ущерба имуществу Собственника или третьих лиц.

6.12. Управляющая организация вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к Собственникам, допустившим просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей организации платы за помещение суммарной продолжительностью более 3 (трех) месяцев.

6.13. Собственник предоставляет Организации право на сбор, обработку, распространение (передачу) и использование следующих персональных данных: ФИО, даты рождения, даты постановки и снятия с регистрационного учета, льгот и других необходимых для осуществления управления данными.

## **7. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

7.1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

7.2. К компетенции Общего собрания собственников помещений в доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

4) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

5) выбор способа управления многоквартирным домом;

6) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

7) принятие решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

8) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

9) принятие решений о получении управляющей организацией кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита

или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

10) другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.3. Решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, являются обязательными для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

7.4. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в доме. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в доме являются внеочередными. Инициатором проведения общего собрания собственников (годового и (или) внеочередного) может выступать любой собственник помещения в доме. Управляющая организация оказывает содействие собственникам в проведении общего собрания, а также вносит свои предложения по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в доме.

7.5. Общее собрание собственников помещений в доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. Решение Общего собрания собственников помещений в доме по вопросам, поставленным на голосование, принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в доме, за исключением предусмотренных пунктами 1-5 п. 7.2. настоящего Договора решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

7.6. Порядок и формы проведения, сроки уведомления о проведении общего собрания собственников, порядок голосования, подсчета голосов, оформления решений собственников помещений в доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в доме, а также порядок и сроки обжалования решений, принятых общим собранием собственников помещений в доме предусмотрены главой 6 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7.7. Документация, касающаяся организации и проведения общего собрания собственников помещений в доме, в том числе результаты голосования по вопросам повестки дня годового и (или) внеочередного общего собрания собственников помещений в доме хранится в Управляющей организации и может быть предоставлена для ознакомления любому Собственнику помещения в доме или его представителю на основании надлежащим образом оформленной доверенности по заявлению Собственника или его представителя.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Договор заключается на срок с 1 января 2015 года по 1 января 2016 года.

8.2. Права и обязанности у собственников помещений по настоящему договору возникают с указанной в пункте 8.1 договора даты.

8.3. В случае приобретения помещения в Доме позднее даты, указанной в п.8.1 договора, права и обязанности по настоящему договору у такого Собственника возникают с даты приобретения в собственность помещения в Доме.

8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора управления по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях на основании п.6 ст.162 ЖК РФ.

8.5. 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;
  - в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий управляющей организации или если действие лицензии прекращено или она аннулирована в соответствии со статьей 199 ЖК РФ;
  - на основании решения Общего собрания собственников о выборе иного способа управления, либо иной управляющей организации, если управляющая организация не выполняет условий настоящего договора при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за 60 дней (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 60 календарных дней со дня получения управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления).
- 8.6. Последствия досрочного расторжения настоящего договора определяются в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством РФ.
- 8.7. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в Доме.
- 8.8. Окончание срока действия договора или его расторжение по любым основаниям не освобождает стороны договора от обязанности полного исполнения своих обязательств по договору.
- 8.9. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются новой Управляющей организации или председателю Совета многоквартирного дома, либо лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.
- 8.10. При изменении формы собственности обслуживающей организации условия Договора сохраняют силу.
- 8.11. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и хранится у каждой сторон.

#### **9. ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

- 9.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Собственника в Доме в течение 10 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также в течение 10 рабочих дней информацию, предусмотренную Стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. №731 и Постановлением Правительства РФ от 27.09.2014г. №988.
- 9.2. Управляющая организация обязана ежегодно в первом квартале предоставлять письменный отчет об исполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год председателю Совета дома, либо при отсутствии любому Собственнику, включающий 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. Отчет размещается на официальном сайте Управляющей организации в Интернете.
- 9.3. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок.
- 9.4. Управляющая организация обязана обеспечивать наличие актуальной информации о своих службах, в том числе об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы, а также информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора



и муниципального жилищного контроля на официальном сайте управляющей организации, информационных стендах подъездов и квитанциях по оплате за помещение.

9.5. Управляющая организация обязана при наличии уполномоченного представителя собственников обеспечивать возможность его личного участия в приемке выполненных работ, работе комиссии по проверке готовности дома к сезонной эксплуатации и других мероприятиях, когда это предусмотрено требованиями действующего законодательства РФ.

9.6. Управляющая организация обязана обеспечить участие любого собственника по его желанию, оформленному в виде заявления, в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем, оборудования и приборов учета с целью подготовки предложений по их ремонту.

9.7. В случае уклонения Управляющей организации от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственник вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия соответствующего решения с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

9.8. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей организации, этого или иного Собственника, по требованию любой из сторон Договора составляется Акт.

9.9. Акт подписывается комиссией, состоящей из представителей Управляющей организации. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении Акта извещают все заинтересованные лица: Собственник (член семьи Собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации) и другие лица.

9.10. Акт должен содержать: дату его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу, (допускаются фото или видеосъемка); разногласие, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

Акт составляется комиссией в трех экземпляров. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй – лицу, которому причинен вред, третий оставляется в Управляющей организации.

9.11. Выполненные работы по текущему ремонту оформляются актом выполненных работ и подписывается председателем Совета многоквартирного дома, либо иным членом Совета многоквартирного дома с соответствующей записью.

В случае если в течении 1 (одного) года с момента выполнения работ ни от Собственников, ни от членов Совета многоквартирного дома жалоб о ненадлежащем выполнении работ не поступало, то данные работы считаются принятыми и выполненными в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

## **10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

10.1. 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 заявлению одной из сторон.

10.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственникам в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

В случае, если в письменном обращении гражданина содержится вопрос, на который ему многократно давались письменные ответы по существу в связи с ранее направляемыми обращениями, и при этом в обращении не приводятся новые доводы или обстоятельства, Управляющая организация вправе принять решение о безосновательности очередного обращения и прекращении переписки с гражданином по данному вопросу.

10.3. Претензии (жалобы) и заявления могут быть предъявлены Собственником в течение 6 месяцев от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

#### **11. ФОРС МАЖОР**

- 11.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменения действующего законодательства или другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, в сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течении которого действуют эти обстоятельства.
- 11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течении более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем не одна из сторон может требовать от другой стороны возмещения возможных убытков.
- 11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действий обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

#### **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Приложения к договору:

- Приложение №1: Состав общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение №2: Перечень по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, оплата которых, осуществляется за счет платы за содержание;
- Приложение №3: Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых, осуществляется за счет платы за содержания и на основании решения собственников;
- Приложение №4: Перечень предоставляемых коммунальных услуг
- Приложение №5: Перечень по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, оплата которых,
- Приложение №6: Размер и структура платы за содержание и ремонт общего имущества.
- Приложение №7: Список Собственников жилых и нежилых помещений.

12.2. В вопросах, не урегулированных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.3. Прием граждан по вопросам управления многоквартирным домом управляющей организацией ООО «Управляющая компания Градская» осуществляется по адресу: 156019, г. Кострома, ул. Щербины Петра 4Б офис 314, тел. 501-431, время работы управляющей организации: с 09:00 до 17: 00. Электронная почта: ukgradskay@mail.ru

13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственники  
 ФИО \_\_\_\_\_  
 Адрес: г. Кострома, ул. Ю. Щербины  
 \_\_\_\_\_, дом № 44, кв. 13  
 Телефон: \_\_\_\_\_  
 Подпись собственника: \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_  
 Адрес: г. Кострома, ул. Ю. Щербины  
 \_\_\_\_\_, дом № 44, кв. 13  
 Телефон: \_\_\_\_\_  
 Подпись собственника: \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_  
 Адрес: г. Кострома, ул. Ю. Щербины  
 \_\_\_\_\_, дом № 44, кв. 13  
 Телефон: \_\_\_\_\_  
 Подпись собственн \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_  
 Адрес: г. Кострома, ул. Ю. Щербины  
 \_\_\_\_\_, дом № 44, кв. 13  
 Телефон: \_\_\_\_\_  
 Подпись собственника: \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_  
 Адрес: г. Кострома, \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_  
 Телефон: \_\_\_\_\_  
 Подпись собственника: \_\_\_\_\_

Управляющая организация  
**ООО «УК Градская»**  
 Юридический адрес: 156019, г. Кострома,  
 ул. Щербины Петра 4Б офис 314  
 Р/с 407 028 100 290 000 000 44  
 В ГРКЦ ГУ Банка России по КО  
 к/с 301 018 102 000 000 006 23  
 БИК 043469623  
 ИНН/КПП: 4401154630/440101001  
 ОГРН 1144401007717

Директор \_\_\_\_\_ **П.П.Семенов**

