

Договор № 1/2017  
управления многоквартирным домом

г. Зеленокумск

"03" 07 2017 г.

Войсковая часть 5588, в оперативном управлении, которой находятся многоквартирные дома по адресу: Ставропольский край, Советский район, город Зеленокумск, ул. Новая, 6А (далее – Объект), именуемое в дальнейшем «Правообладатель», в лице командира войсковой части 5588 Шихмагомедова Эльбруса Загирбековича, действующего на основании приказа Росгвардии от 25.07.2016 года № 46 «Об утверждении Единого типового устава органа управления соединения и воинской части войск национальной гвардии Российской Федерации», с одной стороны и Управляющая организация ООО «Исток», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Подопригина Виктора Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны совместно именуемые «Стороны», руководствуясь статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации 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», постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», по результатам проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания имущества Объекта, в отношении которого будет осуществляться управление (далее – имущество Объекта), решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Правообладателю и пользующимся помещениями Объекта на законных основаниях гражданам (далее – Наниматели).

1.2. Управляющая организация обязуется 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 ремонту общего имущества Объекта, предоставлять коммунальные услуги Правообладателю и Нанимателям, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Объектом деятельность.

1.3. Состав и состояние общего имущества Объекта, находящегося по адресу:  
Ставропольский край, Советский район, город Зеленокумск, ул. Новая, 6А приведен в приложении № 1 к настоящему Договору.

Состав общего имущества Объекта может быть изменен по решению Правообладателя в одностороннем порядке в соответствии с требованиями ст. 36 жилищного кодекса Российской Федерации.

1.4. Характеристика Объекта на момент заключения Договора указана в приложении № 2 к настоящему Договору.

1.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения Объекта и общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Объекта, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

1.6. Надлежащее содержание имущества Объекта должно осуществляться Управляющей организацией в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

соблюдение требований к надежности и безопасности Объекта;  
безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного имущества;

доступность пользования помещениями и иным имуществом Объекта;  
соблюдение прав и законных интересов Правообладателя и Нанимателей;  
постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав имущества Объекта, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Объекте, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

1.7. Перечень услуг и работ, оказываемых (выполняемых) по настоящему Договору, приведен в приложении № 3.

Перечень работ и услуг, указанных в приложении № 3 к настоящему Договору, может быть изменен по соглашению Сторон в связи с изменениями законодательства Российской Федерации.

*Сторона*

1.8. Перечень коммунальных услуг предоставляемых Управляющей компанией по настоящему Договору Правообладателю и Нанимателям в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года №354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) электроснабжение;

1.9. Управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества Объекта, установленных приложением № 3 к настоящему договору.

1.10. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом выполняемых управляющей организацией:

ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

подготовка предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, а также осуществление контроля над выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

начисление и сбор платы за содержание жилых помещений и коммунальные услуги;

взыскание задолженности по оплате жилых помещений;

обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы;

предоставление потребителям услуг и работ, информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

1.11. Начало выполнения Управляющей организации своих обязательств согласно настоящему Договору:

в отношении многоквартирных домов по адресу:

Ставропольский край, Советский район, город Зеленокумск, ул.Новая, 6А корпус 1, Ставропольский край, Советский район, город Зеленокумск, ул.Новая, 6А корпус 2,

на 30 день с даты подписания Правообладателем и управляющей организацией договора управления многоквартирными домами.

1.12. Периодичность выполнения услуг по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Объекта, указана в приложении №3 к договору.

1.13. Качество выполняемых услуг по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Объекта, указанных в приложении №3 к договору, должно соответствовать требованиям установленным действующим законодательством, а в случае отсутствия таких требований, с нормальным качеством для данного вида работ.

## **2. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и порядок их приемки.**

2.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Объекта определенных по результатам открытого конкурса приведен в Приложении № 3.

2.2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Объекта может быть изменен по соглашению сторон, в случае необходимости приведения его в соответствие с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2.3. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Объекта, могут быть признаны выполненными, невыполненными, выполненными некачественно или не в полном объеме, с составлением двухстороннего акта.

2.4. Приемка работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Объекта, осуществляется Правообладателем ежемесячно.

2.5. Управляющая организация не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным периодом, представляет Правообладателю Акты выполненных работ и оказанных услуг на Объекте за расчетный период.

2.6. В течение 5 календарных дней после получения от Управляющей организации Актов о выполнении

работ и оказании услуг по Договору, осуществляется приемка выполненных работ и оказанных услуг.

2.7. Приемка выполненных работ и оказанных услуг производится комиссией с участием представителей Правообладателя и Управляющей организации.

2.8. По факту приемки выполненных работ и оказанных услуг Правообладателем и Управляющей организацией составляется Акт приемки, подписываемый уполномоченными на это лицами и скрепленный печатями Сторон.

2.9. В случае выявленных недостатков выполненных работ и оказанных услуг Правообладатель, в трехдневный срок готовит мотивированный отказ и в течении двух дней направляет его Управляющей организации. В случае не предоставления в указанные сроки мотивированного отказа, выполненные работы считаются принятыми без замечаний. При получении мотивированного отказа Управляющая организация в течение пяти дней с момента получения обязана устранить указанные недостатки или подготовить и направить мотивированный ответ.

2.10. В случае выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Объекта ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, плата за содержание и ремонт общего имущества и за коммунальные услуги подлежит изменению, в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491.

2.11. В соответствии с пунктом 14 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 Управляющая организация обязана приступить к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты заключения договора управления многоквартирным домом, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией в сроки установленные законодательством Российской Федерации.

2.12. Управляющая организация при предоставлении коммунальных услуг обязана соблюдать требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг, выполнять проверку состояния приборов учета коммунальных ресурсов. В случаях, приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг, соблюдать основания и порядок предусмотренный законодательством Российской Федерации.

2.13. Управляющая организация ежегодно представляет Правообладателю предложения о необходимости проведения капитального ремонта Объекта либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Объекта.

2.14. Капитальный ремонт имущества Объекта проводится за счет Правообладателя.

### 3. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

3.1. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в Приложениях №3 к настоящему Договору, определенной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации, и стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов Объекта за предыдущий год (по приборам учета при их наличии или нормативам потребления) и тарифов в соответствии с положениями п.п. 3.4, 3.5 настоящего Договора.

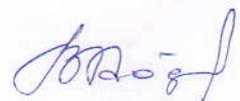
3.2. Плата за содержание и ремонт одного квадратного метра общей площади помещения Объекта, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению Объектом, плату за содержание и текущий ремонт имущества Объекта за один месяц, определена по результатам открытого конкурса и составляет 21 рубль 96 копеек.

3.2.1. Размер платы за содержание и ремонт 1 квадратного метра общей площади помещения Объекта устанавливается на весь срок действия договора и может быть изменен по решению Сторон только в связи с существенным изменением обстоятельств. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

3.2.2. Если Стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут или изменен по требованию заинтересованной стороны, по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.3. Ежемесячная плата Правообладателя и Нанимателя за содержание и ремонт общего имущества Объекта определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 квадратный метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Правообладателем и Нанимателем в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме и 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 Российской Федерации от 13.08.2006 №491, в порядке, установленном органами государственной власти.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Объекта общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений многоквартирных домов и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года №354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае изменения уполномоченным государственным (муниципальным) органом, ресурсоснабжающими организациями цен, ставок и тарифов на коммунальные услуги для населения Управляющая организация обязана информировать Правообладателя и Нанимателей об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата, путем размещения информации в установленных местах на Объекте.

3.6. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений многоквартирных домов и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года №354.

3.7. Правообладатель или Наниматель не вправе требовать изменения размера платы, если выполнение работ и оказание услуг (в том числе коммунальных) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.8. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Объекта, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с п. 5.4.4 настоящего Договора.

3.9. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится Правообладателем и Нанимателями ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным.

3.10. Плата за работы и услуги по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее первого числа месяца, следующего за расчетным, плата за помещение и коммунальные услуги может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

3.11. В выставленном Управляющей организацией (далее – исполнитель) платежном документе указываются:

а) почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, сведения о Правообладателе помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества физического лица) или о Нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);

б) наименование исполнителя (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта исполнителя в сети Интернет;

в) указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, размер тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов;

г) объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных Правообладателю или Нанимателю (далее – потребители) за расчетный период в жилом (нежилом) помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг, определенные в соответствии с настоящими Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений многоквартирных домов и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года №354;

д) объем каждого вида коммунальных услуг, за исключением коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, произведенных исполнителем при отсутствии централизованного теплоснабжения и горячего водоснабжения, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды в расчете на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг, определенные в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений многоквартирных домов и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года №354;

е) общий объем каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, предоставленный в многоквартирном доме за расчетный период, показания коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, суммарный объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объем каждого вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за расчетный период при производстве коммунальной

услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения);

ж) сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи с:

пользованием жилым помещением временно проживающими потребителями;

предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

временным отсутствием потребителя в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета;

уплатой исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней), установленных федеральными законами и настоящим договором;

иными основаниями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений многоквартирных домов и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года №354;

з) сведения о размере задолженности потребителя перед исполнителем за предыдущие расчетные периоды;

и) сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде скидок (до перехода к предоставлению субсидий и компенсаций или иных мер социальной поддержки граждан в денежной форме);

к) сведения о рассрочке и (или) отсрочке внесения платы за коммунальные услуги, предоставленной потребителю в соответствии с пунктами 72 и 75 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений многоквартирных домов и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года №354;

л) другие сведения, подлежащие в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений многоквартирных домов и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года №354, нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, включению в платежные документы.

3.12. Сумма начисленных в соответствии с настоящим Договором пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

3.13. Неиспользование помещений Правообладателем или Нанимателем не является основанием для невнесения платы за помещение и за коммунальные услуги.

3.14. Плату за неиспользованные помещения Объекта Правообладатель вносит на счет Управляющей организации в порядке, определенном Правообладателем.

3.15. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

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

3.17. Правообладатель или Наниматель 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 Нанимателя осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

#### **4. Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора.**

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

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- 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 п.п. 4.2 - 4.5 настоящего Договора;

- 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 Правообладателя о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен Правообладателю;
  - участие в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
  - личного присутствия уполномоченного Правообладателем лица во время выполнения работ (оказания услуг) управляющей организации или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов;
  - Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и Договором

4.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту имущества Объекта или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Правообладателя и Нанимателей, имуществу Объекта, по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора (далее – Акт).

Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы за содержание и ремонт имущества в размере, пропорциональном занимаемому (занимаемым) помещению (помещениям).

Порядок перерасчета размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в сторону уменьшения, на основании факта нарушения условий договора управления указан в приложении №8 к настоящему Договору.

4.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Правообладателя (обязательно), 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.

4.4. Акт должен содержать:

дату и время его составления;

дату, время и характер нарушения, факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Правообладателя (Нанимателя), описание поврежденных имущества (допускается приложение фото или видео материалов);

все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта;

подписи членов комиссии и Нанимателя (члена семьи Нанимателя).

4.5. Акт составляется в присутствии Нанимателя (члена семьи Нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Нанимателя (члена семьи Нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух, а при наличии Нанимателя – трех экземплярах – по экземпляру для Управляющей организации, Правообладателю и Нанимателю (при его наличии), которому экземпляр Акта вручается под расписку.

## 5. Права и обязанности сторон:

5.1. Управляющая организация обязана:

5.1.1. Осуществлять прием, хранение и передачу технической документации Объекта и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества Объекта, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491, в порядке, установленном приложением №9 к настоящему договору, а также их актуализацию и восстановление (при необходимости);

5.1.2. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Нанимателях, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

5.1.3. Готовить предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества Правообладателя и Нанимателей, в том числе:

проводить общие осмотры имущества Объекта два раза в год: весной и осенью, а плановые осмотры конструктивных частей Объекта, инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования в составе имущества Объекта – в соответствии с ВСН 58-88(р), иными установленными нормами и техническими регламентами.

разрабатывать годовой план содержания и ремонта общего имущества Объекта, с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Объекта установленных приложением № 3 к настоящему Договору;

производить расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, установленных приложением № 3 к настоящему договору, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

готовить предложения по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) на Объекте, осуществлять действия, направленные на снижение объема используемых на Объекте энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности путем учета положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности;

ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Правообладателя предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить на Объекте, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий;

использовать общее имущество в многоквартирном доме только с согласия Правообладателя;

представлять Правообладателю проекты подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества Объекта и пользования этим имуществом;

5.1.4. Организовывать оказание услуг и выполнения работ, установленных приложением № 3 к настоящему Договору, в том числе:

определять способ оказания услуг и выполнения работ;

ежемесячно размещать на своем сайте и на информационных стендах (досках), расположенных на Объекте графики выполнения работ и предоставления услуг по содержанию и ремонту имущества Объекта;

готовить задания для исполнителей услуг и работ;

осуществлять выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Объекта на условиях, наиболее выгодных для Правообладателя;

заключать договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Правообладателя;

в течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту имущества Объекта за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Правообладателем и Нанимателями. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

заключать с Правообладателем и Нанимателем договора, содержащие условия предоставления коммунальных услуг;

заключать договора энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления Правообладателю и Нанимателям коммунальной услуги соответствующего вида, а также договора на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации) в сроки установленные действующим законодательством Российской Федерации;

заключать иные договоры, направленные на достижение целей управления Объектом, обеспечение безопасности и комфортности проживания на Объекте;

осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества Объекта исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

с учетом сведений, содержащихся в ежегодном отчете, готовить предложения об использовании денежных средств, образовавшихся в результате экономии. Расходовать вышеуказанные денежные средства на мероприятия направленные на достижение цели настоящего договора после утверждения расходов Правообладателем.

вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Объекта;

5.1.5. Взаимодействовать с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению Объекта;

5.1.6. Организовывать и осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Объекта, включая услуги и работы по управлению Объекта, коммунальные услуги, плату за пользование жилым помещением (плата за наем) в том числе:

начислять обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества Объекта и коммунальных услуг, плату за пользование жилым помещением (плату за наем) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформлять платежные документы и направлять их Правообладателю и Нанимателям не позднее 1 числа месяца, следующего за отчетным;

перечислять плату за пользование жилым помещением (плату за наем) собранную с Нанимателей, осуществлять сверку по начислениям и сбору платы за пользование жилым помещением (плату за наем) в порядке, установленном Правообладателем;

осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке Правообладателю и Нанимателям коммунальной услуги соответствующего вида;

вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (имеющих задолженность), предусмотренную законодательством Российской Федерации;

Информировать в письменной форме Правообладателя и Нанимателей об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

Информировать Правообладателя и Нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, а в случае личного обращения – немедленно.

Участвовать в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

5.1.7. обеспечить осуществление Правообладателем и Нанимателями контроля за выполнением работ и предоставлением услуг, установленных приложением № 3 к настоящему Договору, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению Объектом, в том числе:

предоставлять Правообладателю и Нанимателям отчетов об исполнении обязательств по управлению Объекта за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а в год окончания срока действия договора, в течении месяца после окончания действия договора. Отчет предоставляется в письменном и электронном виде (по требованию) Правообладателю, а также размещать на досках объявлений на Объекте или иных оборудованных местах, определенных Правообладателем. В отчете указываются соответствие фактического перечня количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту имущества Объекта перечню и размеру платы, указанные в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и претензий Правообладателя и Нанимателей, и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки; (форма отчета приведена в приложении №8 к настоящему Договору);

по требованию правообладателя предоставлять сведения о выполнении работ и предоставлении услуг, установленных приложением № 3 к настоящему Договору, а так же предоставления коммунальных услуг, в том числе в виде актов, установленных Правообладателем;

в течение срока действия настоящего Договора размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных на Объекте, квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору;

по требованию Правообладателя и(или) Нанимателя выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации документы;

раскрывать информацию о деятельности по управлению Объектом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года №731;

не распространять информацию, касающуюся Правообладателя или Нанимателей (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Правообладателя или Нанимателей, или наличия иного законного основания.

организовать и осуществлять прием Нанимателей по вопросам в части касающихся выполнения обязательств по настоящему Договору;

рассматривать предложения, заявления, претензии Правообладателя и Нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя с использованием почтовой связи либо нарочным, о решении, принятом по заявленному вопросу;

в случае нарушении сроков рассмотрения обращения ответственность управляющей организации за счет собственных средств такой организации перед собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме за просрочку представления ответа в виде уменьшения стоимости платы за содержание и ремонт помещения за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного срока, в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от ежемесячной стоимости платы за содержание и ремонт помещения.

размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Объекта, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Правообладателя и Нанимателей иными способами;

обеспечить участие представителей Правообладателя в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, выполняемых согласно Договору, в том числе при их приемке.

5.1.8. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Объекта, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

5.1.9. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем Объекта, регистрацию и выполнение заявок Правообладателя и Нанимателей об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, а также принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения в сроки, указанные в приложении №6 к настоящему Договору.

5.1.10. Аварийно-диспетчерская служба обеспечивает:

контроль за срабатыванием датчиков пожарной сигнализации, принятие мер по устранению причин срабатывания вышеуказанных датчиков;

громкоговорящую (двустороннюю) связь с пассажирами лифтов;

незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и мусоропроводов внутри многоквартирных домов;

устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в сроки, установленные приложением №6 к настоящему Договору.

5.1.11. Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно. Сведения, полученные в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования, отражаются аварийно-диспетчерской службой в соответствующих журналах.

5.1.12. При поступлении сигналов об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества Правообладателя и Нанимателей, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и устраняет такие аварии и повреждения самостоятельно либо с привлечением указанных служб, а в случаях, когда законодательством Российской Федерации предусмотрены специальные требования к осуществлению ресурсоснабжающими организациями деятельности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений.

5.1.13. Управляющая организация в случае организации аварийно-диспетчерского обслуживания путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей соответствующую деятельность, представляет в аварийно-диспетчерскую службу комплект технической документации на все объекты, сети и сооружения, схемы всех отключающих и запорных узлов внутридомовых инженерных систем, планы подземных коммуникаций и иную документацию, необходимую для осуществления аварийно-диспетчерского обслуживания.

5.1.14. Правообладатель обеспечивает свободный доступ сотрудников аварийно-диспетчерской службы в помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, и на иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

5.1.15. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и выполнение заявок Правообладателя и Нанимателей. Заявки принимаются при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи по телефону, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в кабинах лифтов, или других возможных средств связи.

5.1.16. Регистрация заявок осуществляется в журнале заявок Правообладателя и Нанимателей или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии).

5.1.17. Журнал учета заявок должен быть прошнурован, пронумерован и скреплен печатью Правообладателя.

5.1.18. Аварийно-диспетчерская служба обязана обеспечить хранение указанного журнала в занимаемом этой службой помещении и ознакомление по желанию Правообладателя и Нанимателей, в отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание, с внесенными в журнал учета заявок записями.

5.1.19. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору в виде оригинала соответствующего документа. В качестве гарантии обеспечения обязательств выступает (выбрать нужное):

- страхование ответственности управляющей организации,
- безотзывная банковская гарантия,
- залог депозита.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате Управляющей организацией Правообладателю и Нанимателям, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу Правообладателя, 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.

5.2. Управляющая организация вправе:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям (за исключением п. 5.1.19. настоящего Договора).

5.2.2. Требовать от Правообладателя и Нанимателей внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

5.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Правообладателем и Нанимателем, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 3.4 настоящего Договора.

5.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

5.2.5. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Правообладателю и Нанимателям.

5.2.6. По согласованию с Правообладателем и соответствующими Нанимателями производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях Объекта, согласовав с ними дату и время осмотра.

5.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, регулирующие отношения по содержанию, текущему ремонту имущества Объекта и предоставлению коммунальных услуг.

5.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу Объекта, а также иного имущества Правообладателя и Нанимателя по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

5.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Правообладателю и Нанимателям в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.3. Правообладатель и Наниматели обязаны:

5.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за текущий ремонт и содержание имущества Объекта, плату за коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные настоящим Договором.

Правообладатель и Наниматели в случае принятия установленным порядком соответствующего решения вправе вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании имущества Объекта) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением Правообладателем и Нанимателями своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией, которая отвечает перед Правообладателем и Нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

Правообладатель вносит плату за содержание и ремонт, а также плату за коммунальные услуги в отношении незаселенных помещений Объекта.

5.3.2. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания Объекта и придомовой территории.

5.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, то есть не нарушать установленный в Объекте порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на соответствующее помещение, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать в помещении работ или других действий, приводящих к порче имущества Объекта;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не заполнять мусоропровод строительным и другим крупногабаритным мусором, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 20.00 до 8.00).

6.3.4. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

о заключенных договорах найма, с указанием Ф.И.О. нанимателя, о смене нанимателя;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом (жилых) помещении (помещениях), включая временно проживающих;

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом (нежилых) помещении (помещениях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

5.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации к местам установки коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, для проверки состояния таких приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители), а так же в жилые помещения для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилых помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Правообладателем и Нанимателем время, а работников аварийных служб – в любое время.

5.3.6. При наличии введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному ею лицу не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца.

5.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях имущества Объекта.

5.4. Правообладатель имеет право:

5.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) имущества Объекта, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

5.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Правообладателя, оформленное в письменном виде.

5.4.3. Сдавать в аренду помещения объекта. Поручать вносить платежи по настоящему Договору арендатору данного помещения в случае сдачи его в аренду.

5.4.4. Подключать к инженерным сетям Объекта потребителей в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и другими нормативными актами.

5.5. Правообладатель и Наниматели имеют право:

5.5.1. Получать от Управляющей организации работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, отвечающие параметрам качества и надежности.

5.5.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Объекта либо выполнения с ненадлежащим качеством.

5.5.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года №354.

5.5.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

5.5.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

5.5.6. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами.

## 6. Ответственность Сторон

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

6.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Наниматель или Правообладатель (в отношении незаселенных помещений) обязаны уплатить Управляющей организации пени, размер и порядок внесения которых установлен частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Правообладателя и Нанимателей, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.4. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества Объекта Сторонами подписывается акт разграничения ответственности Управляющей организации и Правообладателя (Приложение №5 к настоящему договору).

6.5. 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 путем обращения в суд по месту нахождения Объекта.

## 7. Срок действия Договора

7.1. Договор заключен на 3 года и вступает в действие с момента подписания его Сторонами.

7.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

7.3. Срок действия Договора может быть продлен на 3 (три) месяца, если вновь избранная организация для управления Объектом, выбранная на по результатам открытого конкурса проведенного в соответствии с требованиями Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», в течение 30 дней с даты подписания договоров об управлении многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

7.4. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 8 настоящего Договора.

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 Правообладателя и Нанимателя 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 Правообладателем и Нанимателем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Правообладателя и Нанимателя о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

## 8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

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

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

б) по инициативе Правообладателя в случае:

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, невыполнения работ или не оказания услуг, указанных в Приложении №3 к настоящему Договору (более 10 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 4.2 настоящего Договора).

8.1.2. По соглашению Сторон.

8.1.3. В связи с окончанием срока действия Договора.

8.1.4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с разделом 9 настоящего Договора.

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

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

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

## 9. Обстоятельства, освобождающие стороны от ответственности

9.1. Стороны настоящего Договора и Наниматели освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые понимаются как обстоятельства, возникшие в результате непредвиденных и неотвратимых событий чрезвычайного характера, не поддающиеся контролю Сторон, включая пожар, наводнение, землетрясение и любые другие стихийные бедствия, а также войну, военные действия, восстание, саботаж, забастовки, локауты, объявления эмбарго или блокады, враждебные действия какого-либо другого государства, существующие де-юре или де-факто, и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

9.2. Сторона (в т.ч. Наниматели), неисполнение обязательств которой вызвано форс-мажорными обстоятельствами, обязана известить об этом в письменной форме другую Сторону и Нанимателей с приложением соответствующих документов в срок не позднее 3 (трех) дней с момента их возникновения и на следующий день после прекращения. Информация о возникновении форс-мажорных обстоятельств должна содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку срока их влияния на исполнение стороной своих обязательств по настоящему Договору.

9.3. В случае несвоевременного извещения о наступлении форс-мажорных обстоятельств, Сторона лишается права ссылаться на форс-мажорные обстоятельства, как основание невыполнения своих обязательств по настоящему Договору. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств, стороны в срок не более 7 (семи) дней с момента получения извещения адресатом согласуют в письменной форме свои дальнейшие действия по настоящему Договору.

9.4. Достаточным доказательством возникновения и прекращения действия форс-мажорных обстоятельств будут служить свидетельства уполномоченных государственных органов.

9.5. Срок выполнения обязательств по настоящему Договору переносится соразмерно времени действия форс-мажорных обстоятельств, а также времени, требуемого для устранения их последствий. Если в результате форс-мажорных обстоятельств условия настоящего Договора не выполняются более 2 месяцев, то любая из сторон Договора имеет право досрочного расторжения Договора в одностороннем порядке, уведомив об этом другую сторону за 10 дней. При этом ни одна из сторон не имеет права требовать от другой стороны возмещения, каких бы то ни было убытков. В случае досрочного расторжения Договора в результате действия форс-мажорных обстоятельств, Управляющая организация обязана в течение 3 банковских дней с момента его расторжения передать Правообладателю авансовые платежи Нанимателей и денежные средства, находящиеся на накопительном счете, предназначенные для осуществления управления, содержания и ремонта общего имущества Объекта, с удержанием согласованных сторонами документально обоснованных фактических затрат, произведенных Управляющей организацией в ходе выполнения ее обязательств по Договору до наступления форс-мажорных обстоятельств.

## 10. Обеспечение исполнения обязательств по договору

10.1. Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности Управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией.

10.2. 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 договорам управления многоквартирным домом, в 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.

10.3. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

10.4. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств Управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

## 11. Заключительные положения

11.1. Любые уведомления, претензии, жалобы, предложения и письма, касающиеся исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление.

11.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

11.3. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении адреса, номеров телефонов, телефаксов, банковских реквизитов не позднее трех рабочих дней с даты их изменения. В противном случае вся информация, направленная по указанным в контракте адресам, считается направленной надлежащим образом.

11.4. Настоящий Договор составлен в двух письменных экземплярах, подписанных обеими Сторонами и скрепленных печатями Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.5 Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения:

11.5.1. Приложение № 1. Состав и состояние общего имущества Объекта, в отношении которого будет осуществляться управление на \_ л.

11.5.2. Приложение № 2. Характеристика Объекта, в отношении которого будет осуществляться управление на \_ л.

11.5.3. Приложение № 3. Перечень обязательных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Объекта, в отношении которого будет осуществляться управление, которые предоставляет Управляющая организация на \_ л.

11.5.4. Приложение № 4. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация на \_ л.

11.5.5. Приложение № 5. Акт разграничения ответственности Управляющей организации и Правообладателя на \_ л.

11.5.6. Приложение № 6. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования на \_ л.

11.5.7. Приложение № 7. Порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг (в том числе коммунальных) и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность на \_ л.

11.5.8. Приложение № 8. Форма отчета управляющей организации на \_ л.

11.5.9. Приложение № 9. Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом на \_ л.

11.5.10. Приложение № 10. Перечень лиц уполномоченных для осуществления взаимодействий между Сторонами договора на \_ л.

## 12. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ:	УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
Войсковая часть 5588	Общество с ограниченной ответственностью «ИСТОК»
357913 Ставропольский край, Советский район, город Зеленокумск, ул. Первомайская, 120.	357910, Ставропольский край, г. Зеленокумск, ул. Мельничная, 36И
<b>Банковские реквизиты:</b> ИНН 1512008212 КПП 261901001 л/с № 03211278430 в отделе №19 УФК по Ставропольскому краю р/с №40105810600000010002 в ГРКЦ ГУ Банка России по Ставропольскому краю	<b>Банковские реквизиты:</b> ИНН 2619000176 КПП 261901001 р/с №40702810106090000075 Дополнительный офис № 3349/6/09 в Ставропольском крае «Россельхозбанк» в г. Зеленокумск
<b>ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ</b> Командир войсковой части 5588 полковник	<b>УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:</b>
 Э.З. Шихмагомедов	 В.В. Подоприн

*с деталями протокола  
разговоров*



№ 1/2017 от 03.07.2017

**ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ  
К ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ  
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Зеленокумск

26.06.2017 года

Войсковая часть 5588, в оперативном управлении, которой находятся многоквартирные дома по адресу: Ставропольский край, Советский район, город Зеленокумск, ул. Новая, 6А ( корпус 1,2), (далее – Объект), именуемое в дальнейшем «Правообладатель», в лице командира войсковой части 5588 Шихмагомедова Эльбруса Загирбековича, действующего на основании приказа Росгвардии от 25.07.2016 года № 46 «Об утверждении Единого типового устава органа управления соединения и воинской части войск национальной гвардии Российской Федерации», с одной стороны, и Управляющая организация ООО «Исток», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Подопригина Виктора Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны совместно именуемые «Стороны», руководствуясь статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации 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», постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», по результатам проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, подписали настоящий протокол разногласий о нижеследующем:

1. Пункт. 1.1 договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания имущества Объекта, в отношении которого будет осуществляться управление (далее – имущество Объекта), решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Правообладателю и пользующимся помещениями Объекта на законных основаниях гражданам (далее – Наниматели) для целей содержания общего имущества.»

2. Пункт. 1.2 договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Управляющая организация обязуется 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 ремонту общего имущества Объекта, предоставлять коммунальные услуги Правообладателю и Нанимателям для целей содержания общего имущества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Объектом деятельность».

3. Пункт. 1.3. договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Состав и состояние общего имущества Объекта, находящегося по адресу: Ставропольский край, Советский район, город Зеленокумск, ул. Новая, 6А ( корпус 1,2) приведен в приложении № 1 к настоящему Договору.»

4. Пункт. 1.8. договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Оплата коммунальных услуг для целей содержания общего имущества, предоставляемых Управляющей компанией по настоящему Договору Правообладателю и Нанимателям в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквар-

*Стороны*

тирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года №354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) электроснабжение»

5. Пункт. 1.11 договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Начало выполнения Управляющей организации своих обязательств согласно настоящему Договору: на 30 день с даты подписания Правообладателем и управляющей организацией договора управления многоквартирным домом.»

6. Пункт. 2.11 договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме на цели содержания общего имущества, с даты заключения договора управления многоквартирным домом, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса для целей содержания общего имущества (общедомовые нужды), заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией в сроки установленные законодательством Российской Федерации. Оплата коммунальных услуг, потребляемых нанимателями внутри помещений осуществляется по прямым договорам, заключенным с ресурсоснабжающими организациями.»

7. Пункт. 2.12 договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Управляющая организация при предоставлении коммунальных услуг для целей содержания общего имущества (общедомовые нужды) обязана соблюдать требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг, выполнять проверку состояния общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов. В случаях, приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг, соблюдать основания и порядок предусмотренный законодательством Российской Федерации.»

8. Пункт. 2.13 договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Капитальный ремонт имущества Объекта проводится за счет средств, внесенных в НО СК Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.»

9. Пункт. 3.1 договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в Приложениях №3 к настоящему Договору, определенной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации, и стоимостью коммунальных услуг (ресурсов) для целей содержания общего имущества, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов Объекта за предыдущий год (по приборам учета при их наличии или нормативам потребления) и тарифов в соответствии с положениями п.п. 3.4, 3.5 настоящего Договора.»

10. Пункт. 3.2 договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Плата за управление, содержание и ремонт одного квадратного метра общей площади помещения Объекта, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению Объектом, плату за содержание и текущий ремонт имущества Объекта за один месяц, определена по результатам открытого конкурса и составляет 21 рубль 96 копеек.»

11. Пункт. 3.2.1. договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Размер платы за управление, содержание и ремонт 1 квадратного метра общей площади помещения Объекта устанавливается на весь срок действия договора и может быть изменен по решению Сторон.»

12. Пункт. 3.2.2. договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Договор может быть расторгнут или изменен по требованию заинтересованной стороны, по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством Российской Федерации.»

13. Пункт. 3.3. договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Ежеме-

*Андрей*

сячная плата Правообладателя и Нанимателя за управление, содержание и ремонт общего имущества Объекта определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 квадратный метр такой площади в месяц.»

14. Пункт 3.4. договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Размер платы за коммунальные услуги для целей содержания общего имущества, при оборудовании Объекта общедомовыми приборами учета коммунальных услуг, рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.»

15. Пункт 3.5. договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Размер платы за коммунальные услуги для целей содержания общего имущества рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае изменения уполномоченным государственным (муниципальным) органом, ресурсоснабжающими организациями цен, ставок и тарифов на коммунальные услуги для населения Управляющая организация обязана информировать Правообладателя и Нанимателей об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата, путем размещения информации в установленных местах на Объекте.»

16. Пункт 3.6 договора исключить.

17. Пункт 3.8 и 3.9 договора исключить.

18. Пункт 3.10. договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Плата за работы и услуги по настоящему Договору вносится Правообладателем на расчетный счет Управляющей организации безналичными денежными средствами, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным нарочным, либо посредством электронной почты,. Плата за работы и услуги вносится Нанимателями наличными денежными средствами в кассу «Управляющей организации» по адресу: г. Зеленокумск, ул. Октябрьская 29 до 10 числа, месяца, следующего за расчетным.»

19. Пункт 3.11 договора изменить, изложив его в следующей редакции: «В выставляемом Управляющей организацией (далее – исполнитель) платежном документе для безналичных перечислений указываются:

а) почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, сведения о Правообладателе помещения (с указанием наименования юридического лица) или о Нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);

б) наименование исполнителя (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта исполнителя в сети Интернет;

в) указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги для целей содержания общего имущества, размер тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов;

г) сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за коммунальные услуги для целей содержания общего имущества с указанием оснований, в том числе в связи с:

предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

уплатой исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней), установленных федеральными законами и настоящим договором;

сведения о размере задолженности потребителя перед исполнителем за преды-

*Юристы*

дущие расчетные периоды;

д) сумма начисленных в соответствии с настоящим Договором пени.

20. Пункт 3.12 договора исключить.

21. Пункт. 3.14. договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Плату за неиспользованные помещения Объекта Правообладатель вносит на расчетный счет Управляющей организации в срок до 10 числа, месяца, следующего за расчетным на основании выставленного счета Управляющей организации.»

22. Пункт. 3.17. договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Правообладатель или Наниматель вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды. В случае расчетов, производимых по общедомовому прибору учета осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.»

23. Пункт. 4.2 договора изменить, изложив его в следующей редакции: « В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту имущества Объекта или предоставления коммунальных услуг для целей содержания общего имущества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Правообладателя и Нанимателей, имуществу Объекта, по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора (далее – Акт). Порядок перерасчета размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в сторону уменьшения, на основании факта нарушения условий договора управления указан в приложении №8 к настоящему Договору.»

24. Абзац 9 пункта 5.1.4. договора изменить, изложив его в следующей редакции: «заключать договора энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления Правообладателю и Нанимателям коммунальной услуги соответствующего вида для целей содержания общего имущества ( на общедомовые нужды), а также договора на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации) в сроки установленные действующим законодательством Российской Федерации».

25. Пункт. 5.1.6.договора изменить, изложив его в следующей редакции: « Организовывать и осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Объекта, включая услуги и работы по управлению Объекта, коммунальные услуги, плату за пользование жилым помещением (плата за наем) в том числе:

начислять обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества Объекта и коммунальных услуг, плату за пользование жилым помещением (плату за наем) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформлять платежные документы и направлять их Правообладателю не позднее 1 числа месяца, следующего за отчетным;

осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы для целей содержания общего имущества;

вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (имеющих задолженность), предусмотренную законодательством Российской Федерации;

информировать в письменной форме Правообладателя и Нанимателей об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере;

информировать Правообладателя и Нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления

коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, а в случае личного обращения — немедленно».

26. Абзац 3 пункта 5.1.7. договора изменить, изложив его в следующей редакции: «По требованию правообладателя предоставлять сведения о выполнении работ и предоставлении услуг, установленных приложением № 3 к настоящему Договору, а также предоставления коммунальных услуг для целей содержания общего имущества, в том числе в виде актов, установленных Правообладателем».

27. Пункт. 5.1.8. договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Объекта.»

28. Пункт 5.1.13. договора исключить.

29. Пункт. 5.1.15. договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и выполнение заявок Правообладателя и Нанимателей. Заявки принимаются при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи по телефону 6-59-35.»

30. Пункт. 5.1.16. договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Регистрация заявок осуществляется в журнале заявок»

31. Пункт 5.1.17. договора исключить.

32. Пункт. 5.1.19. договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору в виде оригинала соответствующего документа. В качестве гарантии обеспечения обязательств выступает

страхование ответственности управляющей организации,

безотзывная банковская гарантия,

залог депозита.

33. Обеспечение исполнения обязательств по уплате Управляющей организацией Правообладателю и Нанимателям, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу Правообладателя, 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.

34. Пункт. 5.2.3. договора изменить, изложив его в следующей редакции: «В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Правообладателем и Нанимателем, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги для целей содержания общего имущества в соответствии с действующим законодательством.»

35. Пункт 5.2.5. договора исключить.

36. Пункт. 5.3.1. договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Своевременно и полностью вносить плату за текущий ремонт и содержание имущества Объекта, плату за коммунальные услуги для целей содержания общего имущества, а также иные платежи, установленные настоящим Договором.

Правообладатель и Наниматели вносят плату за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании имущества Объекта) на основании прямых договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организаци-

ям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением Правообладателем и Нанимателями своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией, которая отвечает перед Правообладателем и Нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества».

37. Пункт. 5.5.3. договора изменить, изложив его в следующей редакции: «Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги для целей содержания общего имущества при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года №354».

38. Пункт. 7.3 договора исключить.

39. Изменить приложение № 3 к договору управления многоквартирным домом «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме № 6а по улица Новой города Зеленокумска Советского района Ставропольского края, изложив его в следующей редакции:

№ п/п	Наименование работ	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м общей площади (руб. в месяц)
<b>I. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>				<b>2,15</b>
1.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы водоснабжения в многоквартирном доме			1,05
1.1.1.	Проверка состояния трубопроводов системы водоснабжения	2 раза в год		
1.1.2.	Гидравлические испытания	1 раз в год		
1.1.3.	Притирка запорной арматуры с набивкой сальников	1 раз в год		
1.1.4.	Снятие показаний коллективных приборов учета	1 раз в месяц		
1.1.5.	Уплотнение сгонов на запорной арматуре	По мере необходимости		
1.1.6.	Организация проведения проверок и ремонта коллективных приборов учета	По мере необходимости		
1.1.7.	Устранение неисправностей в системе холодного водоснабжения	По заявкам		
1.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы водоотведения в многоквартирном доме			
1.2.1.	Проверка состояния трубопроводов канализации	2 раза в год		
1.2.2.	Прочистка канализационного лежачка	1 раз в год по мере необходимости		

*Handwritten signature*

1.2.3.	Прочистка и промывка канализационных стояков	1 раз в год по мере необходимости		
1.2.4.	Проверка канализационных вытяжек, их прочистка при необходимости	1 раз в год по мере необходимости		
1.2.5.	Устранение неисправностей в системе канализации	По заявкам		
1.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы газоснабжения в многоквартирном доме			
1.3.2.	Организация проведения диагностики внутридомового газового оборудования	По договору		0,15
1.3.3.	Организация технического обслуживания ВДГО путем заключения договора со специализированной организацией	По договору		
1.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы электроснабжения в многоквартирном доме			
1.4.1.	Осмотр общедомовых систем электроснабжения, поэтажных щитков с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в год		
1.4.2.	Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях, на чердаке	1 раз в 3 месяца		
1.4.3.	Технический осмотр состояния осветительной арматуры	1 раз в год		
1.4.4.	Осмотр электрощитовых, ВРУ вводных	1 раз в 3 месяца		0,95
1.4.5.	Замена электролампочек в помещениях МОП	По заявкам		
1.4.6.	Укрепление и техническое обслуживание выключателей в помещениях МОП	По заявкам		
1.4.7.	Устранение неисправностей системы освещения МОП, ВРУ, автоматов защиты стояков и питающих линий	По заявкам		
1.4.8.	Организация проверки заземления оболочки электрокабеля, замеров сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года		
1.4.9.	Снятие показаний общедомовых приборов учета	1 раз в месяц		
1.4.10	Организация проведения проверок и ремонта общедомовых приборов	По мере необходимости		

*Handwritten signature*

	учета электрической энергии		
<b>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома</b>			
2.1.	Технический осмотр конструктивных элементов здания в комплексе (кровля, фундаменты и стены подвала, стены, перекрытия, полы, перегородки, окна, двери, лестницы и т.д.) с составлением дефектной ведомости	2 раза в год	0,3
2.2.	Удаление снега с карнизных свесов, парапетов	По мере необходимости	
2.3.	Удаление сосулек и наледей с кровли	По мере необходимости	
2.4.	Очистка кровель от мусора	2 раза в год	
2.5.	Проведение специальных мероприятий, предусмотренных для деревянных конструкций крыш и стен (антипиривание, антисептирование)	По мере необходимости в зависимости от применяемых технологий и материалов	
2.6.	Очистка козырьков подъездов от снега и наледи	По мере необходимости	
2.7.	Очистка ливневой канализации	По мере необходимости	
<b>III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</b>			
3.1.	Работа по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		11,94
3.1.1.	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю	
3.1.2.	Влажное подметание пола входного тамбура	3 раза в неделю	
3.1.3.	Обметание пыли с потолков	3 раза в год	
3.1.4.	Влажная протирка подоконников, перил лестниц, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, дверных ручек	Не реже 1 раза в квартал	
3.1.5.	Дезинсекция подвалов	По договору по мере необходимости 2 раза в сезон	
3.2.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для		

*Андрей*

	обслуживания и эксплуатации дома, в холодный период года		
3.2.1.	Подметание, сдвигка снега	При необходимости	
3.2.2.	Очистка территории от снега и наледи	По мере необходимости	
3.2.3.	Удаление наледи и сосулек с кровли домов, карнизных свесов	По мере необходимости	
3.2.4.	Посыпка территории песком или смесью из песка с хлоридами	По мере необходимости	
3.2.5.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	По мере необходимости	
3.2.6.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	2 раза в неделю	
3.3.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года		
3.3.1.	Подметание территории, уборка территории, тротуаров, проездов	1 раз в неделю	
3.3.2.	Уборка мусора с газонов, территории проездов и дорог	3 раза в неделю	
3.3.3.	Уборка крылец, площадок, корридоров и лестниц (влажная уборка)	2 раза в неделю	
3.3.4.	Полив тротуаров (мойка территории)	В жаркое время при необходимости	
3.3.5.	Стрижка (выкашивание газонов)	3 раза в летний период	
3.3.6.	Очистка урн от мусора	3 раза в неделю	
3.3.7.	Промывка урн	2 раза в год	
3.3.8.	Уборка ТКО с контейнерных площадок	1 раз в сутки	
3.3.9.	Побелка нижней части стволов деревьев	1 раз в апреле\мае по мере необходимости	
3.3.10.	Удаление погибших деревьев, кронирование высокорослых, аварийных деревьев	По решению собственников, по заявлению собственников с разрешения администрации МО г. Зеленокумска	
3.3.11.	Замена песка в песочницах на детских площадках	1 раз в год	
3.4.	Вывоз мусора ТКО		2,72
3.4.1.	Вывоз твердых коммунальных отходов	1 раз в 3-и дня при температуре воздуха ниже 14 <sup>0</sup> С; ежедневно при температуре	

*Handwritten signature*

		воздуха выше 14 <sup>0</sup> С		
3.4.2.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере накопления		
3.5.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности -осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения			0,35
3.5.1.	Осмотры	Постоянно		
3.5.2.	Путем заключения договора со специализированной организацией обеспечение проведения проверок вентиляционных каналов помещений, в которых установлены газовые приборы	По договору		
3.6.	Техническое обслуживание объектов внешнего благоустройства			0,42
3.6.1.	Проведение осмотра и мелкий ремонт объектов внешнего благоустройства (детские игровые и спортивные площадки, скамьи и т.д.), находящихся на земельном участке и относящихся к общему имуществу собственников помещений МКД, а также смотровых колодцев и выпусков канализации.	1 раз в год и по мере необходимости		
3.7.	Текущий ремонт			2,51
3.7.1.	Перечень работ утверждается на общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющей организации и зависит от технического состояния конструктивных элементов, инженерного оборудования			
3.8.	Аварийно-диспетчерское обслуживание			0,5
3.8.1.	Прием заявок диспетчерской службой	По заявкам		
3.8.2.	Устранение неисправностей аварийного порядка	По заявкам		
<b>IV. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом</b>				<b>2,5</b>
4.1.	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; планирование финансовых и технических ресурсов; ведение технической документации по МКД; разработка мероприятий по энергоснабжению и энергоэффективности;			

*В.М.О.Р.*

	проведение мероприятий по обеспечению исполнения стандарта раскрытия информации о деятельности управляющей организации			
4.2.	Осуществление систематического контроля качества услуг и работ подрядных организаций и исполнения договорных обязательств; проведение оплаты работ и услуг подрядных организаций в соответствии с заключенными договорами			
4.3.	Сбор платежей с нанимателей и собственников помещений, в т. ч. за коммунальные услуги, подготовка и выдача платежных документов гражданам, взыскание задолженности по оплате ЖКУ	1 раз в месяц		
4.4.	Работа с населением, в т. ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания	По обращению собственников		
<b>V. Оплата</b>				<b>3,50</b>
5.1.	Оплата ОДН по электроэнергии	Ежемесячно		2,9
5.2.	Оплата ОДН по водоснабжению	Ежемесячно		0,65
5.3.	Оплата ОДН по водоотведению	Ежемесячно		0,56
<b>VI. Дополнительные услуги и работы, определенные по итогам конкурса</b>				
6.1.	Очистка фасадов здания, входов в подъезды от несанкционированных рекламных объявлений	1 раз в неделю		0,02
6.2.	Содержание дополнительных элементов благоустройства:			
6.2.1	Детской площадки	1 раз в неделю		0,1
6.2.2	Парковочных мест	1 раз в неделю		0,05
6.2.3	Мест для курения	1 раз в неделю		0,1
6.3.	Завоз земли в газоны	1 раз в год		0,06
<b>ИТОГО*</b>				<b>20,72</b>
<b>УСНО 6%</b>				<b>1,24</b>
<b>ИТОГО ПО ЗАТРАТАМ</b>				<b>21,96</b>

40. Изменить наименование приложения № 4 к договору управления многоквартирным домом: «ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА (ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ) НАНИМАТЕЛЯМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ»

41. Изменить п.п.1,2 таблицы приложения № 5 к договору управления многоквартирным домом, изложив их в следующей редакции:

Границы ответственности Управляющей организации	Границы ответственности нанимателя (правообладателя)
1. Система водоснабжения (холодного), до	1. Ответвления от стояков холодного

*Сбор*

запорной арматуры, расположенной на стояках внутри жилых и/или нежилых помещений. Система водоотведения-по тройнику на стояке.	водоснабжения после запорной арматуры, включая запорную арматуру и сантехническое оборудование внутри жилых и/или нежилых помещений.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики.

42. Изменить п.2. Приложения № 5, изложив его в следующей редакции: «В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Правообладателя (в т.ч. аварий), при необходимости составляется аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет дополнительных средств к оплаченным Правообладателем за содержание и текущий ремонт жилого фонда.»

43. Внести изменения в графы приложения № 6 к договору управления многоквартирным домом:

Полы	
Протечки в перекрытиях мест общего пользования, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Санитарно-техническое оборудование	
Неисправности трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации)	1 час

44. Настоящий протокол разногласий является неотъемлемой частью проекта договора управления многоквартирным домом по ул. Новая 6А ( корпус 1, корпус 2) и служит основанием для расчетов между сторонами договора.

45. Настоящий протокол разногласий составлен в двух письменных экземплярах, подписанных обеими Сторонами и скрепленных печатями Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

## 12. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

<p><b>ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ:</b>          Войсковая часть 5588</p> <p>357913 Ставропольский край, Советский район, город Зеленокумск, ул. Первомайская, 120.</p> <p><b>Банковские реквизиты:</b>          ИНН 1512008212          КПП 261901001          л/с № 03211278430 в отделе №19 УФК по Ставропольскому краю          р/с №4010581060000010002 в ГРКЦ ГУ Банка России по Ставропольскому краю</p> <p><b>ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ</b>          Командир войсковой части 5588          Полковник</p>	<p><b>УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ</b>          Общество с ограниченной ответственностью «ИСТОК»</p> <p>357910, Ставропольский край, г. Зеленокумск, ул. Мельничная, 36И</p> <p><b>Банковские реквизиты:</b>          ИНН 2619000176          КПП 261901001          р/с №40702810106090000075          Дополнительный офис № 3349/6/09 в Ставропольском крае «Россельхозбанк» в г. Зеленокумск</p> <p><b>УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:</b></p>
<p>Э.З. Шихмагомедов</p> 	<p>В.В. Подопрингин</p> 