

# Договор управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_

г. о. Саранск

« 1 » февраля 2013 г.

ООО «Городская управляющая компания Октябрьского района», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Сайгашкина Владимира Фёдоровича, действующего на основании Устава, и председателя ТСЖ №231, Сергеев Сергей Иванович, действующая (-его) на основании Устава ТСЖ №\_\_\_ и протокола общего собрания от «18» 01 2013 г. №\_\_\_ собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Саранск, ул. Лыкарева, д. 50, именуемые в дальнейшем «Собственники», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом о нижеследующем.

## 1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «18» 01 2013 г. (протокол прилагается).

1.2. Условия настоящего Договора определены Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским и Жилищным кодексами РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами предоставления коммунальных услуг и иными нормативными и правовыми актами РФ.

1.4. Термины и определения, используемые в настоящем Договоре:

**«многоквартирный дом»** - индивидуально-определённое здание, которое состоит из структурно обособленных помещений (квартир и нежилых помещений), обеспечивающих возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в этом здании, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таких обособленных помещениях и в таком здании в целом;

**«собственник помещения в многоквартирном доме»** – лицо, которому на праве собственности принадлежит помещение в многоквартирном доме, а также доля в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме;

**«наниматель и арендатор помещения»** - лицо, которому на праве владения и пользования собственником за плату передано помещение;

**«орган управления многоквартирным домом»** - общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме;

**«доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме»** - доля собственника помещения в многоквартирном доме, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме ( $S = \text{общая площадь} / \text{сумма общих площадей}$ ).

**«общая площадь жилого помещения»** – площадь помещения, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**«обязательные платежи собственников помещений»** - плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, эксплуатации, обслуживанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плата за коммунальные услуги;

**«нежилое помещение в многоквартирном доме»** - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

**«внутридомовые инженерные системы»** - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или)

горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

**«индивидуальный прибор учета»** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении;

**«коллективный (общедомовой) прибор учета»** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

**«норматив потребления коммунальной услуги»** - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета;

**«коммунальные услуги»** - осуществление деятельности управляющей организации по подаче любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования помещений и общего имущества в многоквартирном доме;

**«коммунальные ресурсы»** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

**«ресурсоснабжающая организация»** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов;

**«степень благоустройства многоквартирного дома»** - качественная характеристика многоквартирного дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление собственникам коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;

**«общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме»** - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом доме (помещения общего пользования) и принадлежащие на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

**«управляющая организация»** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, уполномоченное собственниками жилого многоквартирного дома осуществлять управление данным домом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечение за счёт потребителей жилищно-коммунальными услугами.

Управление многоквартирным жилым домом осуществляется на основании договора управления многоквартирным домом;

**«управление многоквартирным домом»** – комплекс организационно-правовых мероприятий, направленных на соблюдение стандартов и (или) нормативов содержания общего имущества в многоквартирном доме, параметров качества предоставления жилищных и коммунальных услуг лицам, занимающим помещения в многоквартирном доме, в целях обеспечения им благоприятных и безопасных условий проживания;

**«техническое обслуживание»** – работы по контролю за состоянием общего имущества в многоквартирном доме, поддержанию его в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров. Периодичность осмотров определяется в соответствии с действующим законодательством;

**«содержание общего имущества»** – комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния;

**«текущий ремонт общего имущества»** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий, осуществляемых в период эксплуатационного срока объекта (дома), и направленных на восстановление исправности и работоспособности общего имущества многоквартирного дома, частичного его восстановления с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией;

**«размер платы за жилое помещение»** – плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, плату за пользование жилым помещением (плату за наем). Размер платы за жилое помещение устанавливается одинаковой для собственников помещений в многоквартирном доме из расчета 1 кв. метра общей площади занимаемого помещения;

**«отчетный период»** – период деятельности управляющей организации, за который она отчитывается перед собственниками помещений в многоквартирном доме.

## 2. Предмет Договора

**2.1.** Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, так как включает элементы разных видов договоров.

**2.2.** Предметом настоящего Договора является оказание «Управляющей организацией» по заданию «Собственника» в течение согласованного Договором срока услуг и выполнение работ:

а) по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Саранск, ул. Мичуринская, д. №5;

б) по предоставлению коммунальных услуг (водо-, тепло-, электроснабжение и водоотведение);

в) иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельными договорами между «Собственниками» и соответствующими подрядными организациями или в соответствии с федеральными, региональными и местными программами по проведению капитального ремонта в многоквартирных жилых домах.

**2.3.** Настоящий Договор заключается с целью обеспечить:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

- доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

- соблюдение прав и законных интересов «Собственников», а также иных лиц, пользующихся помещениями в данном многоквартирном доме по другим законным основаниям (нанимателя, арендатора);

- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества (подачи коммунальных ресурсов) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

- предоставление коммунальных услуг «Собственникам» (нанимателям, арендаторам);

- учет расчетов за жилищно-коммунальные услуги с отражением бухгалтерских операций по начислению, оплате и учету задолженности на балансе многоквартирного дома, учитывая их как целевые платежи «Собственника»;



- своевременные расчеты с ресурсоснабжающими организациями и подрядными организациями, привлекаемыми для выполнения условий настоящего Договора;

- иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

**2.4.** Все действия, совершаемые «Управляющей организацией» в ходе реализации условий настоящего Договора, совершаются за счет средств «Собственников» (нанимателей, арендаторов) и в интересах «Собственников» (нанимателей, арендаторов).

**2.5.** Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указывается в Приложении №1 к настоящему Договору.

**2.6.** Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указывается в Приложении №2 к настоящему Договору.

Указанный перечень может быть изменен дополнительным соглашением сторон, заключенным в письменной форме. В указанном «Соглашении» в обязательном порядке оговариваются вопросы, связанные с изменением размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Указанное дополнительное соглашение заключается с одобрения общего собрания «Собственников».

**2.7.** Техническое состояние переданного в управление общего имущества в вышеуказанном многоквартирном доме фиксируется в Акте технического состояния, составленном на момент передачи дома представителями обеих сторон по настоящему договору. «Управляющая организация» не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора. «Управляющая организация» не несет ответственности по обязательствам, в том числе и по оплате задолженности за жилищно-коммунальные услуги, возникшие до начала действия настоящего договора управления.

**2.8.** Факт передачи в управление многоквартирного дома оформляется Актом приема-передачи.

В случае, если ранее управление вышеуказанным многоквартирным домом осуществлялось другой «Управляющей организацией», то Акт приема-передачи составляется и подписывается с участием представителей этой организации. К Акту приема-передачи, помимо Акта технического состояния, также прилагаются техническая документация на многоквартирный дом, а также другие бухгалтерские, правовые, статистические, административно-распорядительные и т.п. документы, связанные с управлением многоквартирным домом.

### **3. Права и обязанности Сторон**

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

**3.1.1.** По заданию «Собственника» управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора, действующим законодательством и нормативно-правовыми актами РФ и РМ с наибольшей выгодой в интересах «Собственников» в соответствии с целями, указанными в пункте 2.2. настоящего Договора.

**3.1.2.** Обеспечить качественное выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме согласно Приложению №2 к настоящему Договору. Состав работ и сроки их выполнения отражаются в плане – графике, который составляется на год.

Решения о проведении дополнительных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании «Собственников» по согласованию с «Управляющей организацией», закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих «Сторон».

В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

**3.1.3.** Проводить выбор исполнителей (подрядных, в том числе специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет «Собственника» договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно.

**3.1.4.** Контролировать и требовать выполнения договорных обязательств подрядчиками.

**3.1.5.** Принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам.

**3.1.6.** Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

**3.1.7.** Представлять интересы «Собственников» (нанимателей, арендаторов) по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм.

**3.1.8.** Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками и поставщиками коммунальных услуг.

**3.1.9** Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиками договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

**3.1.10.** Хранить и актуализировать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование, объекты придомового благоустройства в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении №1, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора

**3.1.11.** Проводить технические осмотры многоквартирного дома не реже двух раз в год весной и осенью (до начала отопительного сезона) и в соответствии с результатами осмотра:

- корректировать базы данных, отражающих состояние дома;
- формировать планы ремонтных работ (текущего и капитального) на среднесрочную и долгосрочную перспективу.

**3.1.12.** По заданию «Собственника» от своего имени заключать соответствующие гражданско-правовые договоры в установленном порядке с третьими лицами.

**3.1.13.** Обеспечить предоставление иных услуг (интернет, радиовещание, кабельное и цифровое телевидение, видеонаблюдение, домофон, кодовый замок двери подъезда и другие) по решению общего собрания «Собственников» за отдельную плату на основе возмездных договоров с третьими лицами.

**3.1.14.** Самостоятельно или с привлечением третьих лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги «Собственнику», если иное не установлено действующим законодательством.

**3.1.15.** Предоставлять коммунальные услуги «Собственникам» (нанимателям, арендаторам) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг в необходимом объеме и качестве, предусмотренных настоящим Договором

**3.1.16.** Требовать внесения платы от «Собственника» (нанимателя, арендатора) в случае непоступления платы в сроки, установленные законодательством РФ и РМ и настоящим Договором.

**3.1.17.** Уведомлять «Собственников» (нанимателей, арендаторов) об изменении порядка и условий содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме либо иных условий договорных отношений со сторонними организациями в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

**3.1.18.** Принимать претензии «Собственника» (нанимателя, арендатора) по вопросам, касающимся настоящего Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора, «Управляющая организация» обязана рассмотреть претензию и проинформировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения претензии в порядке и сроки, установленные действующим законодательством. В случае отказа в их удовлетворении «Управляющая организация» обязана указать причины отказа;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение направить «Собственнику» (нанимателю, арендатору) извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа в порядке и сроки, установленные действующим законодательством.

**3.1.19.** Представлять «Собственнику» (нанимателю, арендатору) предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

**3.1.20.** Предоставлять по требованию «Собственника» или уполномоченного им лица имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, с учетом требований пункта 3.1.18. Договора.

**3.1.21.** Информировать «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

**3.1.22.** В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить «Собственника» (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о



сроках их выполнения (оказания) в текущем году.

**3.1.23.** В случае предоставления коммунальных услуг неадекватного качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

**3.1.24.** Информировать в письменной форме «Собственника» (нанимателя, арендатора) об изменении размера платы (тарифа) за жилое помещение и 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, путем размещения соответствующей информации на платежных документах, на официальном сайте «Управляющей организации» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, а также на информационных стендах дома и в помещении «Управляющей организации».

**3.1.25.** Обеспечить выдачу «Собственникам» (нанимателям, арендаторам) платежных документов не позднее \_\_\_\_ числа оплачиваемого месяца.

По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) представлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги (оказания) в текущем году.

**3.1.26.** Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

**3.1.27.** В случае проведения ремонтных работ, связанных с демонтажом, монтажом общего имущества «Собственников» (нанимателя, арендатора), проходящего через помещение, занимаемое «Собственником» (нанимателем, арендатором), не менее чем за три дня до начала проведения работ согласовать с «Собственником» (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ.

**3.1.28.** По требованию «Собственника» (нанимателя, арендатора) производить сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным действующим законодательством и Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

**3.1.29.** «Управляющая организация» ежегодно в течение 1 (первого квартала) года, следующего за отчетным, предоставляет в письменной форме отчет за истекший календарный год по предоставленным услугам путем:

- направления указанного отчета председателю ТСЖ, для последующего доведения до сведения собственников дома и последующего утверждения на общем собрании;
- размещения отчета на информационных стендах дома, на официальном сайте, а также на информационном стенде в помещении «Управляющей организации».

В случае письменного обращения председателя ТСЖ, направлять своего представителя для участия в вышеуказанном собрании. При заключении договора на срок один год, при условии, что данный договор не будет пролонгирован на новый срок, отчет представляется в вышеуказанном порядке не ранее, чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

Если в течение 30 дней после его представления не поступит письменных замечаний или возражений в адрес «Управляющей организации», то отчет считается принятым.

**3.1.30.** В течение срока действия Договора размещать на своем сайте и на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору и в порядке, определяемом действующим законодательством.

**3.1.31.** На основании заявки «Собственника» (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению (ям) «Собственника» (нанимателя, арендатора).

**3.1.32.** Не допускать использования общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме, в том числе предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания «Собственников» о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определения «Управляющей организации» уполномоченным по указанным вопросам лицом заключать соответствующие договоры на срок один год, при условии, что

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний «Собственников» по передаче в пользование иным лицам общего имущества в течение 30 дней после его представления не поступит письменных замечаний или возражений в адрес «Управляющей организации», то отчет считается принятым.

многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества «Собственников» либо его части на счет «Управляющей организации», после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся «Управляющей организации» в соответствии с решением «Собственников», направляются на работы по ремонту общего имущества согласно разработанным планам по текущему и капитальному ремонту, либо на иные цели, определенные решением «Собственников».

**3.1.33.** Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от Договора плату «Собственников» со страховой организацией в случае принятия такого решения «Собственником».

При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

**3.1.34.** В случае расторжения Договора:

- передать «Собственнику» техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора;
- произвести выверку расчетов по платежам «Собственника» (нанимателя, арендатора) в счет обязательств по Договору с последующим составлением Акта выверки расчетов;

Расчеты между «Управляющей организацией» и «Собственником» по Актам выверки производятся в течение календарного месяца после его составления.

**3.1.35.** Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

**3.1.36.** Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по Договору (раздел 5 Договора).

**3.1.37.** Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Правительства РФ и других государственных органов власти РФ, а также настоящим Договором.

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

**3.2.1.** Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям.

**3.2.2.** От своего имени заключать договоры:

- со специализированными организациями, осуществляющими оказание услуг и выполнение работ по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, со всеми правами и обязанностями по их исполнению;
- с ресурсоснабжающими организациями;
- на целевое бюджетное финансирование (компенсации и дотации) со всеми правами и обязанностями по их исполнению.

**3.2.3.** Требовать от «Собственника» (нанимателя, арендатора) внесения платы, неустоек (штрафов, пеней) по Договору в полном объеме в соответствии с представляемыми платежными документами и действующим законодательством РФ и РМ.

**3.2.4.** Принимать все предусмотренные действующим законодательством меры по досудебному и судебному порядку взыскания основной задолженности по обязательным платежам, дополнительным взносам и пени в отношении злостных неплательщиков.

**3.2.5.** Взыскивать с «Собственника» (нанимателя, арендатора) помещений в установленном порядке действующего законодательства РФ задолженность по оплате услуг в рамках Договора либо передать право требования данной задолженности поставщикам коммунальных услуг или иным лицам без согласия «Собственников».

**3.2.6.** Привлекать на основании соответствующего Договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

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

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, 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 6.00 часов (ремонтные работы производить только в период с 6.00 до 23.00 часов);

л) информировать «Управляющую организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме;

**3.3.7.** Своевременно сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию «Собственникам» (нанимателям, арендаторам) услуг в рамках настоящего Договора.

**3.3.8.** Своевременно осуществлять поверку приборов учета.

К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета.

**3.3.9.** Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи коммунальных ресурсов.

**3.3.10.** При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего «Собственнику» помещения строго руководствоваться ЖК РФ и действующими нормативными актами.

**3.3.11.** Не допускать осуществления переустройства, перепланировки помещений, принадлежащих «Собственнику» на праве собственности, а также переоборудования находящихся в данных помещениях инженерных сетей и оборудования без наличия утвержденных проектов, получения соответствующих разрешений и согласований уполномоченных государственных и муниципальных органов, выданных в соответствии с порядком и на условиях, предусмотренных нормами жилищного законодательства РФ и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления г.о. Саранск.

В случае обнаружения самовольных перепланировок и переоборудования, создающих реальную опасность или приведших к порче несущих и иных строительных конструкций или нарушению функциональных способностей инженерных сетей и оборудования, незамедлительно сообщать об этом «Управляющую организацию» и принимать совместные меры к восстановлению помещений, инженерных сетей и оборудования в первоначальном, работоспособном состоянии за счет средств лиц, совершивших и (или) допустивших подобные нарушения.

**3.3.12.** Не разрешать и не допускать использования общего имущества многоквартирного дома собственниками и другими пользователями помещений в личных целях или для собственных нужд, в том числе с проведением его перепланировки, переустройства или переоборудования, которое ведет к ущемлению жилищных и иных прав других собственников помещений РФ.

О выявленных случаях сообщать «Управляющей организации» и принимать совместные действия по пресечению выявленных нарушений и восстановлению общего имущества в первоначальном, работоспособном виде за счет средств виновных лиц.

**3.3.13.** Передать в течение 30 дней со дня заключения настоящего договора «Управляющей организации» необходимую техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением данным домом, при их наличии.

**3.3.14.** Информировать «Управляющую организацию» об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

**3.3.15.** Оперативно и всесторонне рассматривать и принимать решения по предложениям, поступившим от членов ТСЖ или собственников помещений в адрес «Управляющей организации» в течение действия настоящего договора и касающимся вопросов улучшения условий и качества управления, содержания, обслуживания, эксплуатации и ремонта общего имущества, оказания коммунальных услуг надлежащего качества в необходимом объеме, а также изменения размеров финансирования выполняемых работ и оказываемых услуг, в том числе изменения тарифов и размеров обязательных платежей.



**3.3.16.** Приглашать представителей «Управляющей организации» на заседания правления ТСЖ и общие собрания членов ТСЖ или собственников помещений, в повестку дня которых включены вопросы, касающиеся управления многоквартирным домом и выполнения «Сторонами» условий настоящего договора, при этом письменно сообщая о принятых по данным вопросам решениям в десятидневный срок, а о решениях, требующих немедленного исполнения – незамедлительно.

**3.3.17.** Осуществлять иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами, нормативными правовыми актами органов государственной власти и настоящим договором.

#### **3.4. «Собственники» помещений имеют право:**

**3.4.1.** Осуществлять контроль над выполнением «Управляющей организацией» ее обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

**3.4.2.** Привлекать за свой счет для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующую квалификацию на проведение экспертных работ и поручение «Собственника», оформленное в письменном виде.

**3.4.3.** Получать в необходимых объемах и надлежащего качества жилищно-коммунальные услуги.

**3.4.4.** В случае необходимости обращаться к «Управляющей организации» с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом энергоресурсов (или из одного энергоресурса).

**3.4.5.** Требовать от «Управляющей организации»:

- проведения проверок качества поставки коммунальных ресурсов;
- оформления Акта о некачественно предоставленной коммунальной услуге и предоставления его ресурсоснабжающей организации;
- изменения размера платы коммунальные услуги при предоставлении данных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и РМ.

- изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнения ненадлежащего качества в соответствии с условиями настоящего Договора.

**3.4.6.** Обратиться к «Управляющей организации» в письменной форме или сделать это устно в течении 6-ти месяцев с момента выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с «Управляющей организации» извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

**3.4.7.** Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения «Управляющей организацией» своих обязанностей по Договору.

**3.4.8.** В случае ненадлежащего исполнения «Управляющей организацией» обязательств по Договору обратиться за защитой своих прав в надзорные органы и суды всех юрисдикций.

**3.4.9.** Дать согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

**3.4.10.** Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и РМ.

#### **3.5. «Собственник» не вправе:**

**3.5.1.** Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом.

**3.5.2.** Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с «Управляющей организацией», подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не

предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

**10.5. Справочная информация:**

телефон «Управляющей организации» \_\_\_\_\_;

- телефон ЦДС – **071**;

- телефон аварийно-диспетчерской службы \_\_\_\_\_.

**11. Реквизиты сторон**

**Собственник(и) (представитель  
Собственника):** ТСЖ № 231

Адрес: 430024, г. Саранск, ул. Мичуринская,  
д. 5а

ИНН 1328912190, КПП 132801001,  
ОГРН 109132800018731.03.2009,  
р/сч (указывается при его наличии)

к/с (указывается при его наличии)

БИК (указывается при его наличии) \_\_\_\_\_

Председатель ТСЖ № 231



*Сидоров С.А.*

**Управляющая организация:** Общество с  
ограниченной ответственностью «Городская  
управляющая компания Октябрьского района»

Юридический и фактический адрес: 430031, г.  
Саранск, пр. 70 лет Октября, 161.

Банковские реквизиты:

БИК: 048952749, ИНН: 1328006566, КПП:  
132801001, ОГРН 1121328001850, р/сч  
40702810400370000147 АККСБ «КС БАНК», к/с  
30101810500000000749.



*[Handwritten signature]*

В. Ф. Сайгашкин