

Собственники помещений (жилых, нежилых), расположенных в многоквартирном доме по адресу: г.Казань, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_ (далее - МКД), именуемые далее "Собственник", действующие на основании свидетельств о регистрации прав собственности и иных документов, подтверждающих право собственности на помещение (согласно списку подписывающих договор), с одной стороны, и ООО «Жилищник-2», именуемое далее "Управляющая организация", в лице генерального директора Измалкова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава и лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом от 25.11.2015 №250, с другой стороны, далее вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения Собственника жилищными, коммунальными услугами и иными услугами.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, проведенного в очно-заочной форме, протокол от \_\_\_\_\_ 2016 г.

1.3. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников помещений в МКД, проведенном в очно-заочной форме, и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.4. Общее собрание собственников помещений в МКД является высшим органом управления данного многоквартирного дома. Между общими собраниями собственников помещений управление МКД осуществляет Управляющая организация в порядке и на условиях, установленных общим собранием, проведенным в очно-заочной форме, и Договором.

1.5. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Конституцией Республики Татарстан, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 №416, иными нормативными актами Российской Федерации, Республики Татарстан, МО г.Казани.

1.6. При изменении нормативных актов РФ, РТ, МО г.Казани Стороны действуют в соответствии с вновь принятыми нормативными актами с момента их вступления в действие.

1.7. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора отражаются в Акте технического состояния многоквартирного дома (приложение №1 к настоящему Договору).

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Согласно настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Объект управления: многоквартирный дом, находящийся по адресу: г.Казань, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_.

2.3. В состав общего имущества многоквартирного дома входят:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), 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);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) 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);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме

за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

2.4. Перечень и качество коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику должны соответствовать положениям Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

2.5. Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, должен соответствовать стандартам управления многоквартирным домом согласно Правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 №416.

2.6. Перечень услуг и работ по настоящему Договору может быть изменен в соответствии с действующим законодательством путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, составленному в двух экземплярах и подписанному Сторонами.

2.7. Управляющая организация производит обработку персональных данных граждан в целях исполнения обязательств по настоящему договору по предоставлению жилищно-коммунальных услуг Собственнику: сбор данных, указанных в п.2.8., хранение и обработка (в том числе с использованием информационных систем), передача данных проверяющим и государственным органам, организациям, оказывающим услуги по регистрационному учету, производству начислений платежей и печати счетов на оплату услуг.

2.8. Перечень персональных данных Собственника, подлежащих обработке Управляющей организацией: Ф.И.О. гражданина, адрес помещения, площадь и иные технические данные помещения, паспортные данные собственника (нанимателя) помещения, регистрационные данные правоустанавливающего документа на право пользования помещением.

2.9. Согласием Собственника на обработку персональных данных Управляющей организацией является подписание настоящего Договора, а в случае отсутствия подписи – оплата выставленных счетов на оплату за жилищно-коммунальные услуги.

2.10. Согласие на обработку персональных данных считается действительным вплоть до момента получения Управляющей организацией письменного обращения гражданина о несогласии на обработку персональных данных. При получении указанного обращения Управляющая организация принимает меры к обезличиванию обрабатываемых данных в отношении заявителя.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для всех собственников помещений в МКД.

#### **3.2. Обязанности Собственника:**

3.2.1. Заключать договор управления МКД только с одной управляющей организацией.

3.2.2. Использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее имущество в МКД в соответствии с их назначением.

3.2.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.2.4. В порядке и сроки, установленные ЖК РФ оплачивать предоставленные по настоящему Договору услуги.

3.2.5. Обеспечивать доступ в принадлежащее(-ие) на праве собственности помещение(-я) для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

3.2.6. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.2.7. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, оборудования и сетей внутри помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.8. Ежемесячно своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета и представлять их Управляющей организации до 20 числа каждого месяца; в заранее согласованное с Управляющей организацией время обеспечить допуск для снятия контрольных показаний ИПУ представителей Управляющей организации или председателя совета многоквартирного дома.

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

3.2.10. Информировать Управляющую организацию в месячный срок до осуществления в установленном законодательством порядке перепланировки и переоборудования занимаемых помещений.

3.2.11. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с

Управляющей организацией.

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

Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

3.2.13. Не позднее пяти рабочих дней со дня выселения или вселения граждан в жилые помещения направлять Управляющей организации об этом письменное уведомление, в том числе о количестве фактически проживающих.

3.2.13. Своевременно вносить изменения в документ, подтверждающий право собственности на помещение (который является основным документом для учета и произведения расчетов начислений за ЖКУ), в случае наличия изменений в технических характеристиках помещения (техпаспорт) и представлять в Управляющую организацию копии указанных документов.

3.2.14. Исполнять иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

### **3.3. Обязанности Управляющей организации:**

3.3.1. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через десять дней со дня его подписания.

3.3.2. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством, для чего:

- предоставлять Собственнику жилищные и коммунальные услуги надлежащего качества;
- заключать от имени и за счет Собственника (либо его представителя) договоры с организациями - поставщиками услуг;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств поставщиками услуг и подрядчиками;

- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиками услуг и подрядчиками договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.3.3. Выполнять работы и предоставлять услуги в целях исполнения настоящего договора для чего:

- 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 самостоятельно обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядными организациями;

- принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядными организациями договорам;

- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

- обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома;

- предварительно письменно уведомлять граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены и иных работ по содержанию общедомового имущества и благоустройству прилегающей территории;

- проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в акте технического состояния многоквартирного дома.

3.3.4. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.

3.3.5. Обеспечивать сохранность и надлежащее использование объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

3.3.6. Обеспечить Собственнику (либо его представителю) доступ к информации в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. №731.

3.3.7. Совместно с уполномоченными участковыми полициями, членами Совета МКД осуществлять мониторинг количества фактически проживающих в доме граждан с составлением соответствующего акта с целью корректного начисления платежей за жилищные и коммунальные услуги.

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

3.3.9. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственнику счет в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.10. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, фактически принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги. С целью повышения эффективности работы по сбору платы за предоставленные жилищные и коммунальные услуги применять положения:

- статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающие ответственность Собственника за несвоевременное внесение указанной платы;

- статьи 212 Налогового кодекса Российской Федерации, предусматривающие в качестве материальной выгоды Собственника объем средств, не выплаченных за предоставленные жилищные и коммунальные услуги.

3.3.11. Информировать Собственника (либо его представителя) в письменной форме об изменении размеров тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.3.12. Рассматривать обращения Собственника (либо его представителя) и принимать соответствующие меры в

установленные сроки.

3.3.13. Отказывать Собственнику в предоставлении любых услуг в случае имеющейся задолженности Собственника по платежам за жилищно-коммунальные и иные услуги перед Управляющей организацией.

3.3.14. Представлять в течение I квартала года, следующего за отчетным, Собственнику отчет о выполнении настоящего Договора.

3.3.15. Выполнять предусмотренные настоящим Договором обязанности надлежащим образом и своевременно, руководствуясь указаниями Собственника (либо его представителя). Указания Собственника (либо его представителя) должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными.

3.3.16. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

### 3. ПРАВА СТОРОН

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.

4.1.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

4.1.3. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.1.4. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы или в иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.5. Получать доступ к информации в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. №731.

4.1.6. Требовать от Управляющей организации в течение I квартала года, следующего за отчетным, отчет о выполнении настоящего Договора.

4.1.7. Осуществлять контроль за сроками и качеством исполнения обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

4.1.8. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. №354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.1.9. Требовать от Управляющей организации, в том числе в судебном порядке, выплаты неустоек, пеней, возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.1.10. Контролировать работу организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.

4.1.11. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего Договора или его расторжении на общем собрании собственников, проведенном в очной форме (в форме заочного голосования), в порядке, установленном законодательством.

4.1.12. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4.1.13. По решению общего собрания собственников помещений, принятому в установленном законом порядке, инициировать проведение аудиторской проверки управляющей организации.

4.1.14. Производить оценку качества исполнения Управляющей организацией договорных обязательств в соответствии с критериями рекомендованными Постановлением Кабинета Министров РТ от 09.04.2010 №251 (форма размещена на сайте управляющей организации).

**4.2. Управляющая организация имеет право:**

4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

4.2.3. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.4. Вносить предложения общему собранию собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

4.2.5. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

4.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные и иные услуги, в том числе производить ограничение поставки коммунальных услуг в помещение (отключение электроэнергии, ГВС, канализования), нанимать коллекторские организации и др. в соответствии с действующим законодательством.

4.2.7. В случае непредставления Собственником или нанимателями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления Собственником сведений о показаниях приборов учета в соответствии с законодательством.

4.2.8. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, представленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты

предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.9. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.10. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг, и их соответствия условиям договоров.

4.2.11. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника (для устранения аварии в помещении Собственника) вызывать Собственника для обеспечения доступа в помещение. В случае неприбытия Собственника или его представителя в течение 24 часов, Управляющая организация имеет право в присутствии представителя органов полиции вскрывать входную дверь, входить в помещение Собственника и производить работы с последующим закрытием, опломбировкой помещения и составлением соответствующего акта.

4.2.12. При обнаружении фактов самовольной застройки (реконструкции) в местах общего пользования и технических помещениях (монтаж перегородок и прочих конструктивных элементов), произведенных без согласия общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом, согласованным Управляющей организацией, демонтировать указанные конструкции с выставлением Собственнику счета на возмещение ущерба и затрат на работы по демонтажу незаконно установленных конструкций в соответствии с действующим законодательством.

4.2.13. В случае обнаружения вмешательства Собственником в инженерные системы многоквартирного дома (врезка, перепланировка сети, перекрытие доступа к общим коммуникациям – в т.ч. стоякам, ревизиям, клапанам, запорной арматуре, монтаж теплого пола от сети ГВС и ЦО, вынос радиаторов на балкон и др.) производить приведение нарушенных систем в исходное состояние за счет Собственника – с выставлением счетов последнему за ущерб и производство работ, согласно утвержденной Управляющей организацией калькуляции.

4.2.14. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общедомовому имуществу для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений может осуществляться лично, либо исполнителем заказа, находящимся в договорных отношениях с Управляющей организацией.

4.2.15. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, сдавать в аренду жилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды. Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

4.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

5.2. Собственник несет ответственность:

5.2.1. За ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора; за ущерб, причиненный Управляющей организации, установленный судебными решениями по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

5.2.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему Договору путем уплаты Управляющей организации пени в размере, установленной действующим законодательством.

5.2.3. За несвоевременное представление и/или намеренное искажение показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

5.2.4. За убытки, причиненные Управляющей организации, в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.3. Управляющая организация несет ответственность:

- за ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба;

- за ущерб, причиненный помещению Собственника, при этом Управляющая организация производит ремонт за счет собственных средств, в случае невозможности произведения ремонта, возмещает ущерб в денежном эквиваленте в размере причиненного ущерба;

- по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями;

- за организацию и несоответствие предоставляемых услуг требованиям нормативных правовых актов.

## 6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Цена Договора определяется как сумма платы за жилое помещение и коммунальные услуги и стоимости дополнительных услуг по согласованию с Собственником (или его представителем).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

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

- взнос на капитальный ремонт;

- плату за коммунальные услуги.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3. В соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса РФ, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления и указанный размер применяется управляющей организацией с учетом ежегодной индексации.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг,

определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

6.5. Субсидии-льготы предоставляются отдельным категориям граждан, имеющим право на меры социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг, по месту постоянного жительства в соответствии с законодательством.

6.6. Собственник вносит плату на указанный Управляющей организацией ее расчетный счет или на расчетный счет платежного агента, с которым Управляющей организацией заключен договор.

6.7. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

6.8. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.9. Неиспользование помещения Собственниками не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.10. Если в многоквартирном доме существуют помещения, сданные органами местного самоуправления на условиях найма, то для их управления и содержания заключается договор между Управляющей организацией и органами местного самоуправления, аналогичный настоящему Договору, условия которого являются обязательными для исполнения нанимателями помещений.

## 7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

7.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами.

8.2. Настоящий Договор заключен на 5 лет.

8.3. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством.

8.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и надлежаще подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

8.5. Настоящий Договор может быть изменен и/или расторгнут в порядке, установленном главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.6. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон при существенном нарушении Договора другой Стороной. К существенным нарушениям Договора можно отнести:

- систематические задержки в предоставлении услуг и выполнении работ при управлении многоквартирным домом, связанные с неудовлетворительным исполнением Управляющей организацией своих обязательств;
- непредставление Управляющей организацией отчета о выполнении настоящего Договора;
- причинение вреда общему имуществу многоквартирного дома вследствие действий (бездействия) Управляющей организации. При этом Собственник вправе по своему выбору потребовать:
- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги);
- повторного выполнения работы (оказания услуги);
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

8.7. Требование об изменении или о расторжении настоящего Договора может быть заявлено заинтересованной Стороной в суд только после получения отказа другой Стороны от изменения или расторжения Договора либо отсутствия ответа в срок, указанный в предложении или установленный законодательством или Договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок.

8.8. В случае, если требование об изменении или расторжении настоящего Договора направляется Управляющей организацией в суд, ответчиком должен выступать Собственник. При этом требование об изменении или расторжении должно быть направлено всем Собственникам. Таким образом, изменению или расторжению подлежат все договоры, заключенные Управляющей организацией с Собственниками. Управляющая организация вправе ходатайствовать перед судом об объединении в одно производство для совместного рассмотрения и разрешения всех дел, возбужденных по его искам к Собственникам.

8.9. В случае, когда требование об изменении или расторжении настоящего Договора намерен предъявить в суд Собственник (Собственники), то, поскольку решение о заключении настоящего Договора и о его условиях принимается общим собранием Собственников, то и решение об изменении или расторжении договора управления должно быть принято на общем собрании Собственников.

8.10. При принятии Собственником (или Собственниками) решения об изменении условий настоящего Договора такие изменения должны быть обсуждены на общем собрании, и за них должно проголосовать большинство Собственников, то есть Собственников, обладающих в совокупности более чем пятьюдесятью процентами долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

- 8.11. Решение о расторжении настоящего Договора принимается большинством голосов Собственников.
- 8.12. При принятии решения о расторжении настоящего Договора Собственники на общем собрании вправе поручить одному из Собственников или Совету МКД в интересах всех Собственников предъявить требование об изменении или расторжении настоящего Договора Управляющей организацией, а при несогласии последней с изменением или расторжением Договора - иск в суд.
- 8.14. Настоящий Договор считается прекращенным только в том случае, если одна из Сторон заявит о прекращении действия Договора по окончании срока его действия. Если такого заявления не поступит, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.
- 8.15. Для прекращения настоящего Договора необходимо, чтобы заявления о прекращении Договора были поданы большинством Собственников, то есть Собственниками, обладающими в совокупности более чем пятьюдесятью процентами долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Договор считается прекращенным и в том случае, если до момента истечения срока его действия на общем собрании Собственников будет принято решение о выборе другой управляющей организации, которая будет управлять домом после прекращения действия настоящего Договора. Такое решение общего собрания равносильно заявлению о прекращении Договора по окончании срока его действия и должно быть доведено любым из Собственников до сведения Управляющей организации.
- 8.16. Управляющая организация в течение 30 дней с момента прекращения действия настоящего Договора (по инициативе одной из сторон) обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой Собственник не указан, любому Собственнику.

## 9. ФОРС-МАЖОР

- 9.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.
- 9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
- 9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Настоящий Договор составлен в виде одного печатного документа, подписанного обеими сторонами.
- 10.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.
- 10.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения к нему.

## 11. ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Управляющая организация: ООО «Жилищник-2»**

ИНН 1660195936/ КПП 166001001 ОГРН 1141690003861

420100 РТ г.Казань ул. Закиева,9а

Тел. 262-35-14, факс: 262-35-60, <http://жилищник2.рф>, e-mail: [yk.2@mail.ru](mailto:yk.2@mail.ru)

**ООО КБЭР «Бак Казани»**

БИК 049205844, к/с 30101810100000000844, р/с 40702810711010003913

**Генеральный директор ООО «Жилищник-2»**

**С.В.Измалков**

Собственник:

№ п/п	ФИО собственника	№.кв.	Скв.	Реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер, дата выдачи паспорта, свидетельства о рождении)	Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение (серия, номер, дата выдачи Свидетельства ОГРП, номер и дата выдачи договора приватизации и др.)	Подпись собственника
1						
2						

