

## ДОГОВОР управления ЖК «Луч»

г. Осинники

«01» апреля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью **Управляющая Компания «Жилищно-коммунальный участок по г.Осинники»**, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Юхлина Евгения Владиславовича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

**Жилищный кооператив «ЛУЧ»**, в лице председателя **Воробель Натальи Валентиновны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Собственники – лица, владеющие на праве собственности помещениями многоквартирного дома ул. 50 лет Октября, 20, в городе Осинники. Собственники помещения несут бремя его содержания и бремя содержания Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.
- 1.2. Управляющая организация – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом.
- 1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственникам работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени, но за счет Собственников.
- 1.4. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества многоквартирного дома и около домовоей территории, в отношении которого будет осуществляться управление определяется также в соответствии с Техническим паспортом или кадастровым паспортом. Граница эксплуатационной ответственности Собственников и Управляющей организации, согласно Приложения 2.
- 1.5. Высший орган управления многоквартирным домом – Общее собрание Собственников помещений.
- 1.6. Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению,



электроснабжению, отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

1.7. Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов. В отношениях с Ресурсоснабжающими организациями Управляющая организация действует от своего имени, но за счет Собственников.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме за плату обязуется осуществлять оказание своими силами и средствами или организовать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в доме и предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам путем заключения от своего имени, но за счет Собственников помещений соответствующих договоров с Исполнителями и Ресурсоснабжающими организациями.

2.2. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которых надлежит организовать Управляющей организации, включает:

2.2.1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров общего имущества дома. - устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях). - уплотнение сгонов, временная заделка свищей и трещин, прочистка внутренних трубопроводов и стояков холодного водоснабжения общего имущества дома; прочистка дренажных систем. - прочистка канализационных выпусков, лежаков, общедомовых стояков. - регулировка и устранение течи санитарно-технического оборудования в технических подпольях. - снятие показаний домашних приборов регулирования, контроля и учёта водоресурсов. - устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек в технических помещениях); - очистка от накипи запорной арматуры, набивка сальников, уплотнение сгонов, устранение течи в трубопроводах общего имущества дома. - очистка грязевиков воздухооборудователей; слив воды и наполнение водой систем отопления; ликвидация воздушных пробок. - снятие показаний домашних приборов регулирования, контроля и учёта энерго- и водоресурсов. - устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (осмотр световых точек с заменой перегоревших электроламп в помещениях общего пользования, над входами в подъезды - 1 раз в 4 месяца). - укрепление плафонов и ослабленных участков электропроводки, прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах. - осмотр запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов - 1 раз в 4 месяца. - проверка заземлений электрокабелей, проверка заземления оборудования - 2 раза в год. - снятия показаний домашних электросчётчиков. - проверка исправности канализационных вытяжек (периодичность - 1 раз в год). - снятие разрушенных архитектурных деталей (при обнаружении) с конструкций (конструктивных элементов) общего имущества дома. - осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах, оборудованных системами пожарной сигнализации, пожаротушения и дымоудаления (периодичность - 1 раз в год).

2.2.2. - Проверка исправности слуховых окон и жалюзи, существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках (периодичность - 1 раз осенью). - Регулировка и испытание систем центрального отопления. - Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах, прочистка дымовентиляционных каналов (периодичность - 1 раз в год). - Проверка состояния продухов в цокольных этажах, на чердаках и в технических подвалах (периодичность - 1 раз в год). - Правка доводчиков (пружин) на



входных дверях. - Укрепление стекол окон и дверей вспомогательных помещений и мест общего пользования.

### 2.2.3. Прочие работы.

2.2.3.1. Крыши: Удаление наледей и сосулек (по мере необходимости). Уборка снега: мягкие и шиферные кровли - в случае протечек на отдельных участках, очистка от снежных навесов; - пологоскатные железобетонные крыши с внутренним водостоком - в случае протечек на отдельных участках, очистка от снежных навесов.

2.2.3.2. Уборка лестничных клеток, подсобных и вспомогательных помещений.

2.2.3.3. Уборка и очистка придомовой территории.

2.2.3.4. Очистка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов 2 раза в неделю.

2.2.3.5. Удаление мусора из мусороприёмных камер в 9-10 этажных домах 2 раза в неделю.

2.2.4. Перечень работ, относящихся к текущему ремонту конструктивных элементов, инженерных систем, элементов внешнего благоустройства общего имущества многоквартирного дома для обеспечения технической безопасности проживания.

2.2.4.1. Фундаменты. Восстановление поврежденных участков фундаментов (при выявлении дефектов и разрушений следствием которых может быть потеря эксплуатационной надежности фундаментов); восстановление вентиляционных продухов (закрепление (ремонт) стенок по периметру, устройство жалюзийных решёток); частичный ремонт отмостки (участки примыкания к наружным стенам, просевшие участки); ремонт входов в подвалы (частичный ремонт лестниц спуска, штукатурного слоя стен и потолков).

2.2.4.2. Стены и фасады. Восстановление отдельных небольших участков выкрошившихся швов (герметизация стыков); ремонт фасадов отдельными местами (при опасности разрушения ограждающих несущих (ненесущих) конструкций дома).

2.2.4.3. Перекрытия. Заделка отдельных швов и мелких трещин бетонных перекрытий в помещении чердака и подвала.

2.2.4.4. Крыши. Устранение неисправностей мягких, шиферных и железобетонных кровель.

2.2.5.5. Оконные и дверные заполнения. Смена (укрепление) отдельных элементов, приборов оконных и дверных заполнений в МОП, устройство жалюзийных решёток на окна подвальных и чердачных помещений.

2.2.4.7. Лестницы, балконы лестничных клеток, крыльца, зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей (по проекту строительства). Восстановление, частичная замена элементов ненесущих конструкций.

2.2.4.8. Полы. Восстановление отдельных участков бетонных полов в местах общего пользования.

2.2.4.9. Внутренняя отделка. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, в других общедомовых вспомогательных и технических помещениях (при обнаружении дефектов и разрушений, являющихся опасными для жизнедеятельности проживающих).

2.2.5.10. Центральное отопление. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления в местах общего пользования.

2.2.5.11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения в местах общего пользования.

2.2.5.12. Электроснабжение и электротехнические устройства. Замена и восстановление работоспособности отдельных участков, элементов или частей элементов внутренних систем электроснабжения дома (за исключением внутриквартирных сетей, устройств и приборов).



2.2.5.13. Вентиляция. Устранение неплотностей вентиляционных коробов; ремонт (замена) повреждённых оголовков вентканалов.

2.2.5.14. Мусоропроводы. Замена повреждённых, укрепление загрузочных клапанов и затворов мусоропроводов.

2.2.5.15. Внешнее благоустройство. Ремонт и восстановление поврежденных участков ограждений газонов и площадок, ремонт малых форм, оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; вырубка сухостойных и больных деревьев и кустарников, обрезка сучьев, переросших веток, посадка зелёных насаждений на придомовых территориях. \*В помещениях Собственников (квартиры, офисы, магазины и т.п.) работы выполняются Собственниками, нанимателями, арендаторами помещений.

2.3. Услуги по управлению жилым домом оказываемые Управляющей организацией: - представление законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, а также перед организациями различных форм собственности, по вопросам, связанным с услугами (работами), являющимися предметом настоящего договора; - принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому; - контроль за качеством предоставляемых Собственникам коммунальных услуг и услуг по техническому обслуживанию и ремонту. - контроль за своевременным внесением Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов; - проведение комиссионных обследований помещений Собственников по их письменным заявлениям; - планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования этих работ Собственниками; - организация аварийно-диспетчерского обслуживания; - ведение необходимой документации, связанной с управлением многоквартирным домом; - прием и рассмотрение заявлений, обращений, жалоб Собственников; - созыв и проведение Общих собраний Собственников помещений многоквартирного дома; - установление фактов причинения вреда имуществу Собственников; - подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества Собственников помещений; - распоряжение Общим имуществом; - совершение других юридически значимых действий, направленных на управление многоквартирным домом.

2.4. Перечень коммунальных услуг, организацию предоставления которых осуществляет Управляющая организация, включает: - горячее водоснабжение; - холодное водоснабжение; - водоотведение (канализование); - теплоснабжение (отопление); - электроснабжение.

2.5. Приведенный выше перечень работ и услуг может быть изменен в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.6. Работы по ремонту и обслуживанию конструктивных элементов и инженерного оборудования внутри помещений Собственников, не входящие в состав работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, производятся по заявкам Собственников и их стоимость оплачивается Собственниками дополнительно помимо платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.7. Настоящий договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, надлежащего содержания и ремонта общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:



- 3.1.1. Добросовестно и разумно осуществлять управление многоквартирным домом. 3.1.2. Заключать от своего имени, но за счет Собственников договоры с Исполнителями на оказание Собственникам услуг и выполнение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, необходимых для использования помещений по назначению, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находятся принадлежащие Собственникам помещения, в надлежащем техническом и санитарном состоянии, либо своими силами и средствами осуществлять оказание услуг и выполнение работ, указанных в настоящем пункте. Заключать от своего имени, но за счет Собственников договоры с Ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов.
- 3.1.3. Руководствоваться в своей деятельности действующими Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другими нормативными правовыми актами и актами органов местного самоуправления.
- 3.1.4. Своевременно ставить в известность Собственников об изменении тарифов на услуги (работы) Управляющей организации.
- 3.1.5. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственникам о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.
- 3.1.6. Начислять платежи, выдавать расчетно-платежные документы Собственникам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем или заключать от своего имени договор со специализированным предприятием на оказание услуг по начислению и сбору платежей за предоставленные Собственникам в рамках настоящего договора услуги.
- 3.1.7. Производить перерасчеты, связанные с плановыми и аварийными отключениями в соответствии с действующим законодательством.
- 3.1.8. Производить перечисление оплаты за предоставленные Собственникам услуги Исполнителям и Ресурсоснабжающим организациям, в случае если с ними заключены соответствующие договоры.
- 3.1.9. Осуществлять приемку работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, выполненных Исполнителями, в случае если с ними заключены соответствующие договоры, путем подписания актов приема-сдачи выполненных работ.
- 3.1.10. Осуществлять контроль за качеством и объемом предоставляемых Собственникам коммунальных услуг.
- 3.1.11. В случае предоставления некачественных жилищно-коммунальных услуг, требовать в соответствии с действующим законодательством от Ресурсоснабжающих организаций и Исполнителей устранения недостатков услуг и работ и (или) производить перерасчет стоимости услуг (работ).
- 3.1.12. По мере исполнения своих обязанностей по настоящему договору ежегодно, в течение второго квартала текущего года на общем собрании Собственников отчитываться о выполнении условий настоящего договора.
- 3.2. Управляющая организация имеет право:
- 3.2.1. Принимать от Собственников плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом содержанием, текущему и капитальному ремонту общего



имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги.

3.2.2. Самостоятельно определять Исполнителей для оказания услуг и выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, а также Ресурсоснабжающие организации.

3.2.3. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования и строительных конструкций в помещениях Собственников, поставив последних в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. Самостоятельно определять виды, объемы работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, выполняемых за счет средств обязательных платежей Собственников и бюджетных средств и сроки их проведения. Вопросы о проведении работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, источниках покрытия расходов, превышающих обязательные платежи на текущий и капитальный ремонт, должны быть вынесены на Общее собрание Собственников и отражены в протоколе Общего собрания

3.2.5. В случае обращения юридических и (или) физических лиц с просьбой о предоставлении в пользование за плату объектов общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, заключать такие договоры от своего имени по цене и на условиях, определяемых Управляющей организацией. Доходы, полученные от передачи в пользование объектов общего имущества Собственников, являются доходами Собственников и могут быть использованы по усмотрению Управляющей организации только на содержание и ремонт многоквартирного дома. При этом, Управляющая организация обязана отчитаться на очередном Общем собрании Собственников о полученных за предоставление в пользование объектов общего имущества Собственников суммах и произведенных расходах за счет указанных сумм.

3.2.6. В случае наличия у Собственника задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, произвести отключение помещения, принадлежащего этому Собственнику от подачи одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по предоставлению коммунальных услуг, по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту, санитарному содержанию общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.8. Выступать инициатором проведения Общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.9. В случае возникновения аварийных ситуаций, выдачи предписаний контролирующими органами и других непредвиденных ситуаций самостоятельно определять объем работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и самостоятельно решать вопрос о расходовании денежных средств, поступающих от Собственников (независимо от их целевого назначения), на какие-либо непредвиденные работы.

3.2.10. Самостоятельно определять первоочередность и значимость выполнения работ.

3.2.11. В случае недостатка денежных средств для обеспечения оказания всех видов услуг согласно настоящего договора, перераспределять финансовые средства, поступающие в счет оплаты предоставленных услуг.

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Поддерживать помещения многоквартирного дома в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы



соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание и ремонте общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги, предусмотренную настоящим договором, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. Лично, либо через доверенное лицо участвовать в Общих собраниях Собственников помещений. Возмещать Управляющей организации понесенные ею расходы на проведение общих собраний Собственников в случае, если эти собрания не состоялись из-за неявки большинства Собственников.

3.3.4. Обеспечивать представителям Управляющей организации и Исполнителей доступ в помещения Собственников, а также в помещения, являющиеся местами общего пользования дома, для исполнения ими обязательств по настоящему договору.

3.3.5. Своевременно сообщать Управляющей организации либо определенному ею Исполнителю обо всех обнаруженных неисправностях на инженерных сетях и конструктивных элементах дома и придомовой территории, а также о других обстоятельствах, могущих отразиться на качестве услуг и работ по настоящему договору.

3.3.6. В установленном законодательством порядке согласовывать, в том числе и с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и оборудования, установку дополнительного оборудования (как внутри помещений собственников, так и за их пределами) и перепланировки помещений. Не допускать выполнения в многоквартирном доме каких-либо ремонтно-строительных работ, в том числе установки дополнительного оборудования (электротехнического, сантехнического, газового, домофонного, оборудования связи и т.д.) без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. На период временного отсутствия Собственника назначить ответственного за сохранность помещения, принадлежащего Собственнику, уведомив при этом Управляющую организацию в письменной форме.

3.3.8. В случае использования Собственником своего жилого помещения не для постоянного проживания (в частности, при вселении в помещение членов семьи, временных жильцов, при сдаче жилья в аренду и т.д.) Собственник обязан письменно известить об этом Управляющую организацию, указав количество пользователей жилого помещения. Такая же обязанность возложена на арендаторов, в случае сдачи ими жилого помещения в субаренду. Во всех перечисленных случаях, как Собственник, так и вселённые им граждане, а также юридические лица в лице своих представителей, обязаны представить Управляющей организации правоустанавливающий документ, подтверждающий правомочность использования ими жилого помещения.

3.3.9. Собственники жилых помещений обязаны сообщать Управляющей организации по ее требованию сведения о количестве проживающих в помещении граждан и другую информацию, необходимую для исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору. Собственники нежилых помещений обязаны сообщать Управляющей организации по ее требованию сведения о количестве работающих в помещении граждан, графике работы, целях использования помещения и другую информацию, необходимую для исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору.

3.3.10. В случае использования Собственником и иными пользователями жилого помещения не по его прямому назначению они обязаны согласовать порядок использования с Управляющей организацией и органом местного самоуправления, а также с другими заинтересованными предприятиями, учреждениями, организациями, имея в виду, что использование помещения для промышленных и иных целей не должно



нарушать жилищных прав других жильцов и собственника дома в целом и не должно противоречить действующему законодательству.

3.3.11. Согласовывать установку приборов учета коммунальных ресурсов с Управляющей организацией.

3.3.12. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников с целью принятия решений по всем вопросам, вынесенным на общее собрание большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В частности, должны быть составлены планы работ по текущему и капитальному ремонту на следующий календарный год, а также должны быть приняты решения об объемах необходимых работ, о сроках их проведения, о величине платы, подлежащей внесению за выполненные работы и другим вопросам. Решения общего собрания собственников помещения в многоквартирном доме оформляются протоколами в установленном порядке и должны быть переданы вместе с планами работ по текущему ремонту в управляющую организацию в срок не позднее « 01 » апреля месяца следующего за отчетным календарным годом, где совместно с управляющей организацией должны быть согласованы данные планы работ и намечены сроки их выполнения. В случаях неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей стороны договорились о том, что управляющая организация, обслуживающая данный многоквартирный дом, вправе планировать и выполнять работы по текущему и капитальному ремонту по своему усмотрению.

3.3.13. Выполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать услуги по настоящему договору в объеме не ниже установленного на территории г. Осинники норматива, отвечающих установленным параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством и настоящим договором порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

#### 4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание, ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги выполняемых в соответствии с Перечнем работ и услуг в течение года. В состав платы по договору, вносимой собственником включается:

4.1.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.2. Плата за коммунальные услуги, включающая в себя плату за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление. Плата за коммунальные услуги устанавливается на момент заключения договора согласно решениям органов государственной власти и органов местного самоуправления

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается советом народных депутатов г. Осинники на оплату населением жилищно-коммунальных услуг



по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту многоквартирных домов, если на общем собрании собственников не будут приняты другие решения.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета установленных в жилых помещениях, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам и нормам, установленным действующим законодательством.

4.4. Сбор квартирной платы вносимой Собственником (нанимателем) производится на расчетный счет РКЦ, имеющего договор поручения с Управляющей организацией, согласно которого РКЦ производит сбор и начисление квартирной платы от населения.

4.5. Плата по Договору вносится Собственником (нанимателем) ежемесячно, не позднее 10 (десятого) числа следующего месяца в РКЦ. Оплата производится по счетам-квитанциям РКЦ.

4.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения подлежит индексации в размере инфляции, на 10 процентов в год. Согласно правил и норм ПиН техническое содержание жилищного фонда №170 от 27.09.2003 года, внутренняя разбивка тарифа может быть изменена собственниками по решению общего внеочередного собрания собственников жилого многоквартирного дома.

4.7. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если: - в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным выполнение сторонами своих обязательств; - невыполнение обязательств явилось следствием непреодолимой силы (форс-мажор).

5.3. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, за причинение ущерба, лишь при наличии вины Управляющей организации. Не являются виновными действия (бездействия) Управляющей организации в случае, если Управляющая организация исполняла решения Общего собрания Собственников. Управляющая организация освобождается от ответственности если неисполнение либо ненадлежащее исполнение ею своих обязательств по настоящему договору явилось следствием недостатка денежных средств уплачиваемых Собственниками за услуги и работы по настоящему договору.

5.4. Каждый Собственник несет ответственность за причинение ущерба Управляющей организации и третьим лицам, если в его помещении произошла авария, а он по каким-либо причинам не обеспечил доступ в свое помещение для ликвидации аварии.

#### 6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.2. Отчуждение помещения кем-либо из Собственников новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

6.3. Договор может быть расторгнут: - в одностороннем порядке по решению Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в случае невыполнения Управляющей организацией условий настоящего договора; - в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом Собственников не позже чем за 1 месяц, либо если многоквартирный дом в силу



обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению; - по соглашению сторон; - в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

6.4. Управляющая организация за 30 дней до прекращения настоящего договора обязана передать находящуюся в ее распоряжении техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

#### 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Управляющей организацией и первым из Собственников.

7.2. Настоящий договор заключен сроком на пять лет.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

7.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

#### 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. Данный договор является обязательным для всех Собственников многоквартирного дома.

8.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в Управляющей организации второй - у Собственника, уполномоченного на это общим собранием Собственников. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора любому обратившемуся Собственнику изготовленную за его счет.

8.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются: - Приложение № 1 - состав общего имущества жилого дома - Приложение № 2 - Границы эксплуатационной ответственности между собственностью поставщиков коммунальных услуг (ресурсоснабжающая организация) и общим имуществом дома (места общей собственности). - Приложение № 3 - содержание общего имущества МКД, Приложение № 4 Работы по управлению многоквартирным домом и содержание общего имущества.

8.6. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8.7. При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, стороны руководствуются действующим законодательством и другими нормативными документами. Если в период действия настоящего договора будут внесены изменения в какие-либо нормативные правовые акты, которые будут противоречить условиям настоящего договора, то в этом случае при исполнении настоящего договора подлежат применению положения этих нормативных актов.

8.8. В случае реорганизации, преобразования или ликвидации Управляющей организации все ее права и обязанности по данному договору переходят правопреемнику при условии, что последний будет обязан выполнять все условия договора в полном объеме и данное правопреемство не ухудшит положение Собственников помещений в многоквартирном доме.



8.9. Наименование, место нахождения, сведения о государственной регистрации Управляющей организации: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищно- коммунальный участок по г.Осинники», г. Осинники, ул. 50 лет Октября, дом № 14, тел. 4-91-17, Режим работы: понедельник-четверг – с 8-00 до 17-00 часов, пятница – с 8-00 до 14-00 часов. Руководитель – директор Юхлин Евгений Владиславович

8.10. Адрес и телефон аварийно-диспетчерской службы: г. Осинники, ул. Победы, 50, тел. 4-24-33. Режим работы: круглосуточно.

8.11. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг устанавливаются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307.

8.12. Для осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, Собственники на Общем собрании избирают уполномоченного представителя, который будет осуществлять соответствующий контроль, участвовать в приемке выполненных работ (оказанных услуг) и осуществлять иные необходимые действия и формальности.

## 7 Юридические адреса

### ООО УК «ЖКУ по г.Осинники»

г. Осинники ул.50лет Октября 14, тел. (факс)  
8-384-71-4-91-17, тел. 8-384-71-4-95-00, gku\_osnk@mail.ru  
ИНН 4222013061, КПП 422201001,  
Банк: Филиал ПАО «УРАЛСИБ» в г. Новосибирск  
БИК: 045 004 725,  
к/счет: 30 101 810 400 000 000 725,  
расчетный счет: 40 702 810 632 260 000 540,  
капитальный ремонт 407 028 105 322 60000 543,

Директор ООО УК «ЖКУ по г.Осинники»

/Е. В. Юхлин/

М.п.



### ЖК «Луч»

Адрес: г.Осинники, ул.50 лет Октября, 20  
ОГРН 1074222000555  
ИНН 4222011177  
КПП 422201001

Председатель правления ЖУ «Луч»

М.п.



/В.В.Воробель/