

Договор № \_\_\_\_ -  
управления многоквартирным домом

г. Ижевск

от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_ г.

Настоящий договор является договором управления многоквартирным домом и одновременно договором поручения (подряда) и заключен в соответствии с решением общего собрания собственников квартир (помещений), оформленного протоколом № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_ года, между «Сторонами»: с одной стороны, Общество с ограниченной ответственностью «УК Доверие» в лице директора Кутдузова Рауфа Нурмухаметовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющий», и, с другой стороны, собственник (-и) доли \_\_\_\_\_ в квартире № \_\_\_\_\_ в доме № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ в г.Ижевске, именуемые в дальнейшем «Собственники», о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. При выполнении условий настоящего Договора «Стороны» руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 и иными положениями действующего гражданского законодательства.

### 2. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ.

2.1. «Стороны» договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №2 к настоящему договору.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. «Собственники» передают, а «Управляющий» принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:

3.1.1. выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от своего имени в интересах Потребителей для обеспечения их коммунальными услугами и для содержания дома в надлежащем состоянии;

3.1.2. представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора.

3.1.3. выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия «Собственниками» соответствующего решения - выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту;

3.1.4. контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, коммунальных и прочих услуг;

3.1.5. приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

3.1.6. начисление, сбор и перерасчет платежей Потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий и персональных данных собственников и нанимателей по договору прочим исполнителям;

3.1.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

3.1.8. установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей;

3.1.9. подготовку предложений «Собственникам» по проведению дополнительных работ по содержанию

и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовку предложений «Собственникам» относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера оплаты за капитальный ремонт для каждого «Собственника»;

3.1.10. проверку технического состояния общего имущества с составлением соответствующих актов о необходимых восстановительных работах;

3.1.11. подготовку экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, увеличения и реконструкции общего имущества и источников финансирования этих работ и услуг;

3.1.12. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого «Собственника» исходя из принятых тарифов;

3.1.13. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

3.1.14. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;

3.1.15. прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

3.1.16. выдачу Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;

3.1.17. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

3.1.18. подготовку предложений «Собственникам» по вопросам капитального ремонта, модернизации, увеличения, реконструкции общего имущества и источников финансирования этих работ и услуг;

3.1.19. реализацию мероприятий по ресурсосбережению;

3.1.20. распоряжение общим имуществом по согласованию с председателем совета дома (сдачу в аренду по согласованию с председателем совета МКД «Собственников», размещение оборудования, предоставление в пользование, контролирование за законностью использования третьими лицами общего имущества, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые «Собственниками»;

3.1.21. составление перечня общего имущества и его регистрацию;

3.1.22. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом;

3.1.23. выполнение иных функций в соответствии с решениями «Собственников»;

3.1.24. оказание прочих услуг Потребителям.

3.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляет «Управляющий» в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту (Приложение №3), установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, и в соответствии с требованиями собственников.

3.3. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах эксплуатационной ответственности.

#### 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

##### 4.1. «Управляющий» обязуется:

4.1.1. Организовать работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме собранных средств и в счет предстоящих платежей собственников, нанимателей в порядке, утвержденном «Собственниками», в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и техническому ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение №3).

4.1.2. От своего имени по поручению «Собственников» заключать и сопровождать договоры на предоставление коммунальных услуг, согласно следующему перечню:

- |                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| 1. Теплоснабжение;         | 4. Водоотведение;    |
| 2. Холодное водоснабжение; | 5. Электроснабжение; |
| 3. Горячее водоснабжение;  | 6. Газоснабжение.    |

4.1.3. За свой счет, в счет будущих платежей собственников, установить (в случае отсутствия) или восстановить узел учета тепловой энергии и горячей воды, привести в надлежащее состояние инженерные коммуникации.

4.1.4. По согласованию с председателем совета МКД начать работы по ремонту общего имущества в доме в течение месяца после передачи технической документации и поквартирных карточек на дом.

4.1.5. Акты выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества направлять на согласование председателю или членам совета МКД. Момент передачи акта выполненных работ фиксируется подписью председателя (или членов) совета МКД на экземпляре «Управляющего», либо датой получения, указанной в уведомлении о получении заказного письма.

Если акт не подписан председателем (или членами) совета МКД без обоснованных причин и не обжалован в течение 10 дней, Акт выполненных работ считается принятым, о чем делается отметка на экземпляре «Управляющего». Факт отсутствия обоснованных претензий по выполненным работам по содержанию и ремонту общедомового имущества, указанным в акте, является основанием для списания денежных средств с лицевого счета дома.

4.1.6. Предоставлять по запросам «Собственников» информацию о работе «Управляющего», включая информацию о поступивших от проживающих в жилом доме денежных средствах, а также информацию, на что они были израсходованы. Информация предоставляется не позднее 30 дней со дня поступления запроса.

4.1.7. Использовать полученные от «Собственников» денежные средства только на обслуживание и ремонт того дома, в котором проживают «Собственники», с учетом расходов, связанных с управлением.

4.1.8. В случае возникновения аварийной ситуации, лично или через третьих лиц, немедленно принимать все необходимые меры по ее устранению.

4.1.9. Вести учет доходов и расходов по дому на отдельном лицевом счете.

4.1.10. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

- ▶ вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;
- ▶ осуществлять сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственников квартир и нежилых помещений или с пользователей помещений по договорам с собственниками;
- ▶ организовать прием платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой поставщикам;
- ▶ организовать начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;
- ▶ организовать систематический контроль и оценку соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах и нормативных документах;
- ▶ организовать сбор, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов (ТБО), чистку площадок по размещению мусорных контейнеров по рабочим дням не реже чем через 24 часа;
- ▶ установить и обслуживать общедомовые приборы учета;
- ▶ обслуживать и устанавливать лифты, бойлеры, видеокамеры, тепловые пункты, домофоны и иное общее оборудование;
- ▶ проводить комиссионное обследование жилых и нежилых помещений по необходимости;
- ▶ планировать работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;
- ▶ вести техническую документацию на жилой дом;
- ▶ проводить прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан;
- ▶ организовать прием заявок по ремонту коммуникаций и общего имущества во внерабочее время по графику;
- ▶ организовать регистрацию и учет граждан (собственников и пользователей жилых помещений по договорам с «Собственником») по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ» (Утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 г. №713 с изменениями и дополнениями);
- ▶ предоставлять годовой отчет по выполнению договора управления путем размещения на досках объявлений или по почтовым ящикам;
- ▶ участвовать в проведении ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с «Собственниками»;
- ▶ обслуживать и содержать газопроводы, трубопроводы и другие объекты инженерных коммуникаций;

► взыскать в судебном порядке долговые требования, вытекающие из настоящего договора, по отношению к собственникам квартир и нежилых помещений в жилом доме, к нанимателям, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты обязательных платежей собственников и/или иных платежей, предусмотренных законодательством, осуществлять передачу права требования долга указанных должников иным лицам с передачей права обработки персональных данных в целях истребования задолженности.

4.1.11. Выполнять дополнительные поручения по управлению жилым домом:

► организовать общедомовой доступ к радио и телевизионным передачам;  
 ► вести учет начислений, поступлений денежных средств, платежей за содержание, ремонт и коммунальные услуги по дому на отдельном лицевом счете;  
 ► оказывать другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие текущему законодательству;

► взыскать в судебном порядке с прежней управляющей организации денежные средства, начисленные и собранные по статьям – содержание и обслуживание жилого дома, текущий ремонт, капитальный ремонт, а также денежные средства, собранные бывшей управляющей компанией с арендаторов и собственников нежилых помещений и неиспользованные на содержание и ремонт дома; а также расходы на приведение дома в надлежащее состояние, ремонт и восстановление приборов, коммуникаций, стен, кровли и других объектов общей долевой собственности в доме и на прилегающей территории;

► проводить инвентаризацию общего имущества и регистрацию его в регистрационных службах;

► производить изъятие общего имущества из незаконного пользования;

► обслуживать газопотребляющее оборудование.

#### **4.2. «Собственники» обязуются:**

4.2.1. Оплачивать обязательные платежи и плату за капитальный ремонт в порядке, установленном общим решением собрания собственников до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае наличия задолженности более 6 месяцев собственники, жители и наниматели обязаны оплатить расходы Управляющего на мероприятия по приостановлению и восстановлению оказания жилищных и коммунальных услуг.

4.2.2. Определить председателя совета МКД «Собственников» для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом, с предоставлением председателю совета дома права рассматривать предложения «Управляющего» о сроке, объеме, стоимости, порядке финансирования ремонтных работ и сроках возмещения расходов. Настоящий договор считается доверенностью, выданной Собственниками председателю совета дома на согласование и подписание смет, договора управления, актов приемки и сроков оказанных услуг и выполненных работ, на выступление в суде в качестве представителя собственников помещений.

4.2.3. Обеспечить личное участие или доверенного лица на общем собрании собственников, организованном «Управляющим».

4.2.4. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общедомовой собственностью, и к общедомовому имуществу, расположенному в прочих помещениях для проведения регламентных, неотложных технических, эксплуатационных и ремонтных работ. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости в помещения отдельных собственников.

В случае отсутствия непосредственного доступа к общему имуществу осуществить демонтаж ограждающих конструкций и элементов отделки, не предусмотренных в проекте дома, своими силами и за свой счет.

4.2.5. Своевременно сообщать «Управляющему» о всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

4.2.6. В установленном порядке согласовывать, в том числе с «Управляющим», все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

## 5. ПРАВА СТОРОН.

### 5.1 «Управляющий» имеет право:

- 5.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома по согласованному с председателем совета МКД плану ремонтов.
- 5.1.2. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой План ремонтов при согласовании с председателем совета МКД.
- 5.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии или для выполнения неотложных и обязательных работ.
- 5.1.4. Представлять интересы «Собственников» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.
- 5.1.5. Получать компенсацию от соответствующих органов за предоставленные в соответствии с законом льготы.
- 5.1.6. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении организовать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств собственника или нанимателя помещения или по решению собственников содействовать их оформлению в установленном порядке.
- 5.1.7. Использовать средства от экономии оплаты коммунальных ресурсов на текущий и капитальный ремонт общего имущества дома, установку, содержание и ремонт приборов учета. Перерасчет (корректировку) по экономии за коммунальные услуги производить по итогам года в конце первого квартала последующего года с начислением этой же суммы на текущий ремонт, улучшенное содержание и мероприятия по энергосбережению, 80% от экономии оплаты за вывоз ТБО, обслуживание лифтов, водоснабжение и другие жилищные и коммунальные услуги по сравнению с нормативами и тарифами засчитываются в фонд текущего ремонта дома.
- 5.1.8. Проводить инвентаризацию общего имущества и регистрацию его в регистрационных службах.
- 5.1.9. Изымать общее имущество из незаконного пользования физических и юридических лиц.
- 5.1.10. Производить по согласованию с председателем совета МКД работы по ремонту общего имущества дома за счет средств, собираемых с «Собственников» на текущий и капитальный ремонт в прошлое, текущее и будущее время, средств, сэкономленных на содержании жилого помещения и коммунальных услугах.
- 5.1.11. Временно инвестировать собственные и привлеченные средства для ремонта общего имущества.
- 5.1.12. Приостановить работы по ремонту при наличии на лицевом счете дома превышения расходов над доходами более чем на 100 000,00 руб.
- 5.1.13. Учитывать на лицевом счете дома расходы по оплате работы председателя и членов совета МКД в соответствии с заключенными с ними договорами.
- 5.1.14. Учитывать на лицевом счете дома расходы на взыскание долгов с жителей за жилищно-коммунальные услуги, денежные суммы, оплачиваемые банкам, ФГУП «Почта России» и другим организациям за сбор платежей за жилищные и коммунальные услуги с жильцов дома.
- 5.1.15. Начислять незарегистрированным, но фактически проживающим в доме жителям плату за потребление коммунальных услуг по справкам и актам, подписанным соседями. Проводить обязательные, неотложные работы и оказывать услуги, непредусмотренные в тарифе на содержание и ремонт жилых помещений, при авариях, по результатам экспертиз, предписаний уполномоченных органов или на основании требований нормативных актов с последующей оплатой собственниками помещений в доме.

### 5.2. «Собственники» имеют право:

- 5.2.1. Вносить предложения по организации внеочередного собрания собственников.
- 5.2.2. Вносить предложения для рассмотрения вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.
- 5.2.3. Запрашивать информацию о работе «Управляющего».
- 5.2.4. Получать информацию о поступивших денежных средствах, а также информацию, на что они были потрачены, в части многоквартирного дома, в котором проживают.
- 5.2.5. Вносить предложения по порядку использования, обслуживания и ремонта общего имущества.

5.2.6. Собственники помещений в доме передают председателю совета многоквартирного дома право рассматривать предложения управляющей компании по срокам и стоимости работ, в том числе работ по ремонту общего имущества в доме, и принимать работы после их выполнения.

## **6. РАЗМЕР ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ СОБСТВЕННИКОВ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

6.1. Размер обязательных платежей «Собственников» (или по его поручению нанимателей и арендаторов) состоит из:

- платежей за коммунальные услуги в соответствии с тарифами;
- платежей за содержание и ремонт жилого помещения;
- платежей за капитальный ремонт.

Размер обязательных платежей совпадает с тарифами, установленными Администрацией города для муниципального жилого фонда, пока иное не установит общее собрание. При этом оплата услуг «Управляющего» входит в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения и составляет 5 % от суммы начисленных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги (за жилые и нежилые помещения, за аренду общего имущества) и 20 % от экономии оплаты за вывоз ТБО, обслуживание лифтов, водоснабжение и другие жилищные и коммунальные услуги по сравнению с нормативами и тарифами.

6.2. «Собственники» вносят обязательные платежи в фонд капитального ремонта в соответствии с решением общего собрания.

6.3. Конкретные размеры обязательных платежей «Собственников» рассчитываются «Управляющим» исходя из утвержденных тарифов, нормативов, численности проживающих и занимаемого помещения.

6.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных «Управляющим» не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. «Управляющий» производит расчеты с поставщиками коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами.

6.5. Изменения размера обязательных платежей в части коммунальных услуг производятся «Управляющим» самостоятельно при изменении стоимости данных услуг поставщиком согласно установленным нормативам.

6.6. В случае неполной оплаты обязательных платежей «Управляющий» самостоятельно решает вопросы взыскания долгов с неплательщиков.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающее невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

«Сторона», для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

7.3. «Управляющий» отвечает за ущерб, причиненный собственникам его виновными действиями, в том числе вследствие устранения аварийных ситуаций в сверх установленные нормативами сроки (предусмотренные Приложением №2 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170), и виновными действиями подрядных организаций. «Управляющий» не отвечает за ущерб, причиненный в результате аварии, если устранит ее в течение одного часа.

7.4. Виновными действия «Управляющего» не являются в случае исполнения им решения общего собрания собственников. «Управляющий» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственников» из-за дефектов конструкций или коммуникаций, которые не устранены в связи с недостатком средств в фонде эксплуатации и/или фонде ремонта. Устранение или компенсация ущерба при отсутствии вины «Управляющего», осуществляется за счёт виновного, а при его отсутствии за счёт лицевого счёта дома.

7.5. «Управляющий» не отвечает по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам «Управляющего».

7.6. «Управляющий» не отвечает за дефекты общего имущества, если денежных средств, собранных с «Собственников» и инвестированных «Управляющим» согласно п.п. 5.1.11. и 5.1.12. договора, недостаточно для их устранения.

## 8. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ «УПРАВЛЯЮЩЕГО» И «СОБСТВЕННИКОВ».

8.1. «Управляющий» по вопросам исполнения настоящего договора взаимодействует с «Собственниками» непосредственно через председателя совета МКД или членов совета МКД, определенного(ых) решением общего собрания. «Собственники» помещений имеют право взаимодействовать с «Управляющим» непосредственно и самостоятельно.

## 9. ПОРЯДОК КОНТРОЛЯ.

9.1. Контроль за выполнением «Управляющим» обязательств по настоящему договору возложен на председателя совета МКД данного дома.

## 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

10.1. Настоящий договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

10.2. Настоящий договор заключается на 3 года. Любая из сторон имеет право расторгнуть настоящий договор в случаях, предусмотренных законом, предупредив другую сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора. Решение о расторжении договора управления или смене способа управления должно быть принято 2/3 голосов собственников в доме. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора. Договор не может быть расторгнут досрочно по решению собственников или в связи со сменой способа управления до компенсации разницы вложенных «Управляющим» в содержание и ремонт дома денежных средств и полученных им платежей от «Собственников» и нанимателей в соответствии с п.10.6 договора. Договор считается расторгнутым с даты передачи технической документации и поквартирных карточек вновь выбранной управляющей компании.

10.3. Полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором, передаются «Собственниками» и приобретаются «Управляющим» с даты, указанной в пункте 10.1 настоящего договора.

10.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены настоящим договором. Договор автоматически продляется и не может быть прекращен до возврата Управляющему денежных средств согласно п.10.6 договора.

10.5. В случае расторжения настоящего договора и в случае отказа от исполнения договора «Управляющий» обязан в течение 3 месяцев со дня извещения о предстоящем расторжении договора подготовить и передать по акту организации, которую выберут собственники на общем собрании и заключат с этой организацией договор на управление многоквартирным домом, всю имеющуюся документацию на многоквартирный дом, отчет о проделанной работе, а также денежные средства, собранные с собственников на содержание и ремонт многоквартирного дома, но неизрасходованные по целевому назначению.

Собственники обязаны предупредить «Управляющего» за 3 месяца до дня расторжения настоящего договора (в соответствии с п. 10.2.) и заключить договор на управление многоквартирным домом с той организацией, которую выбрали на общем собрании.

10.6. В случае, если «Управляющий» в процессе управления многоквартирным домом вложил собственные денежные средства в содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (Например: установил узел учета тепла, заменил трубопроводы, отремонтировал крыши, благоустроил придомовую территорию) и эти затраты не погашены собственниками в полном объеме, то при расторжении договора, при отказе от пролонгации в связи с истечением срока действия и при отказе от его исполнения «Собственники» обязаны предусмотреть в договоре с новым управляющим компенсацию «Управляющему» убытков по фактическим затратам, в том числе средств, направленных на инвестирование в общее имущество. Прекращение действия договора (досрочное или по завершении срока его действия), расторжение договора, отказ от исполнения договора, выбор иного способа управления возможны только после возврата «Управляющему» денежных средств, израсходованных на содержание и ремонт дома и придомовой территории сверх собранных с «Собственников».

## 11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

11.1. **«Собственники»** помещений передают **«Управляющему»** право взыскать (если понадобится – в судебном порядке) с прежней управляющей организации денежные средства, начисленные и собранные по статьям – содержание и обслуживание жилого дома, текущий ремонт, капитальный ремонт, а также денежные средства, собранные бывшей управляющей компанией с арендаторов и собственников нежилых помещений и неиспользованные на содержание и ремонт дома. **«Управляющий»** имеет право передать права и обязанности по настоящему договору третьим лицам при условии, что обслуживание домов будет продолжать прежняя организация.

В качестве компенсации указанных денежных средств могут быть переданы права на взыскание платежей с собственников и нанимателей, имеющих долги перед прежней управляющей организацией, или проведены работы по текущему и капитальному ремонту дома.

11.2. **«Управляющий»** имеет право начислять пени **«Собственнику»** за несвоевременное внесение платы за жилье и коммунальные услуги в размере и на условиях пункта 14 статьи 155 ЖК РФ; - взыскивать сумму задолженности за предоставленные услуги и пени за просрочку платежа в судебном порядке; - вводить ограничения по предоставлению коммунальных услуг (вплоть до их полного отключения) в соответствии с действующим законодательством.

11.3. **«Собственники»** поручают **«Управляющему»** оформить все необходимые документы на многоквартирный дом и прилегающий к нему земельный участок, как объект общей долевой собственности собственников помещений, за счет средств на содержание и ремонт жилых помещений.

11.4. В случае повреждения (вандализма) общего имущества в многоквартирном доме председатель совета МКД и **«Управляющий»** совместно путем составления двухстороннего акта решают вопрос о восстановлении поврежденного имущества (ремонт, замена и т.д.), а также за счет каких денежных средств это будет осуществляться: а) за счет средств текущего ремонта; б) за счет дополнительно собранных средств с собственников пропорционально долям; в) за счет средств виновного лица (если понадобится – в судебном порядке).

11.5 **«Управляющий»** не имеет право взыскивать пени за задержку оплаты обязательных платежей на срок менее 20 дней.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

12.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке разрешаются в Верховном третейском суде Удмуртской Республики, решение суда является окончательным и обжалованию не подлежит.

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

12.3. Данный договор является обязательным для всех собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием собственников жилого дома.

12.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у **«Собственников»**, второй - у **«Управляющего»**. **Управляющий»** выдает обратившемуся собственнику экземпляр договора управления бесплатно, а заверенную копию за плату.

12.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- Приложение №1 Список Собственников;
- Приложение №2 Термины и их толкование;
- Приложение №3 Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

12.6. Взаимоотношения **«Сторон»**, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

12.7. При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, **«Стороны»** руководствуются **«Правилами и нормами»**, действующим законодательством и другими нормативными документами.



**13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.**

13.1 «Управляющий»: ООО «УК Доверие» 426072, Удмуртская Республика, г.Ижевск, ул. Молодежная, 15 ИНН 1834046759 КПП 183401001, р/с 40702810568000009863 в Удмуртском отделении № 8618 г. Ижевска Сбербанк России, БИК 049401601, к/с 30101810400000000601

Директор

\_\_\_\_\_/Р. Н. Кутдузов/  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.  
М.П.

13.2. «Собственники»:

1. \_\_\_\_\_  
Подпись \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

2. \_\_\_\_\_  
Подпись \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

3. \_\_\_\_\_  
Подпись \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.