

Договор № КР60Д2
управления многоквартирным домом по адресу:
г. Смоленск, ул. Крупской д. 60/2

Смоленск

«01» июля 2019 г.

Собственники жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Смоленск, ул. Крупской, д. 60/2 (именуемые в дальнейшем – собственники помещений), в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 26.06.2019 г. № 01-2019) в лице **председателя совета многоквартирного дома Тарасовой Светланы Николаевны**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дом Сервис», действующее на основании лицензии №067000076 от 30.04.2015 г., именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице **Генерального директора Беловой Ирины Ивановны**, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

- 1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:
- оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество) в порядке, установленном в разделах 4.1. и 4.2 Договора;
 - обеспечивать предоставление коммунальных услуг (холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения) собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном в разделе 4.3. Договора с момента подписания договора ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией;
 - осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 4.4 Договора.
2. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 1 к Договору.
3. Перечень услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечислены в Приложении № 5.
4. Перечень коммунальных услуг и тарифы на них указаны в Приложении № 6 к Договору.
5. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.
6. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, размещена на сайте Управляющей организации – <http://dsuk.kvado.ru/> или <http://dsuk.ru/>.

2. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору

- 2.1. Договор заключен на срок 5 лет с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией.
- 2.2. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности – с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом.
- 2.3. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных настоящим Договором.
- 2.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора, за три месяца до окончания срока его действия, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

3. Порядок осуществления взаимодействия и контроля за деятельностью по управлению многоквартирным домом

- 3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению

многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами.

- 3.2. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, которые подлежат передаче Управляющей организации для целей исполнения Договора, приведен в Приложении № 2 к Договору.
- 3.3. Требования к собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями приведены в Приложении № 3 к Договору.
- 3.4. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, а также указаны в Приложении № 10 к Договору.
- 3.5. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.
- 3.6. В течение срока действия Договора Управляющая организация вправе созывать и проводить годовые и внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая организация вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания собственников с компенсацией ей соответствующих расходов за счет собственников. Информация о проводимом собрании в очной или заочной формах, а также результатах собраний доводится до сведения собственников путем размещения на информационном стенде в подъездах многоквартирного дома.
- 3.7. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией и осуществления контроля по вопросам управления многоквартирным домом определяют уполномоченных лиц, информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся в Приложении № 4 к Договору.
- 3.8. Управляющая организация представляет собственникам помещений Отчет о выполнении условий Договора ежегодно в течение первого полугодия путем его размещения на сайте Управляющей организации. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 30 дней с момента представления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений.
- 3.9. Управляющая организация по письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту Управляющей организации, представляет собственникам помещений письменные ответы посредством почтового отправления, нарочной передачи и (или) электронной почты. В письменном запросе, подписанном собственником, указываются управляющая организация, фамилия, имя и отчество (наименование юридического лица) собственника, номер жилого/нежилого помещения, излагается суть заявления, а также указывается почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ.
- 3.10. Если запрашиваемая собственником информация относится к обязательной для раскрытия на сайте Управляющей организации, то собственнику в письменном ответе указывается адрес сайта Управляющей организации в предусмотренные законодательством сроки.
- 3.11. Если запрашиваемая собственником информация не относится к обязательной для раскрытия, то Управляющая организация предоставляет ответ в течение 30 дней с момента регистрации обращения собственника.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

- 4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки
 - 4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора утвержден решением собрания собственников, приведен в Приложении № 5 к Договору и включает:
 - Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества,
 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества с указанием срока проведения таких работ в последующие годы действия договора,
 - Непредвиденные работы текущего и капитального характера.

- 4.1.2. На каждый год действия Договора, начиная со второго при изменении перечня и порядка выполнения работ и оказания услуг Управляющая организация не позднее, чем за месяц до окончания каждого года действия Договора, составляет аналогичный приведенному в Приложении № 5 Перечень работ, услуг с указанием их стоимости и информации о размере платы. Указанный Перечень работ, услуг оформляется в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору, подписывается Сторонами договора (председателем совета многоквартирного дома и Управляющей организацией) и подлежит применению Сторонами с 1 числа месяца, следующего за месяцем окончания каждого года (12 месяцев) действия Договора.
- 4.1.3. Перечень минимально необходимых работ и услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.
- 4.1.4. Перечень работ и услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо (председателя совета многоквартирного дома) в разумный срок, при невозможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ. При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика выполнения работ и оказания услуг, включенного в Перечень работ, услуг. Если стоимость таких работ превысит сумму расчетного резерва на выполнение непредвиденных работ, формируемого Управляющей организацией согласно настоящему Договору, Управляющая организация обязана выполнить такие работы, а собственники – оплатить их стоимость.
- 4.1.5. Порядок признания работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполненными, невыполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объеме, а также порядок приемки работ, услуг указаны в Приложении № 7 к Договору.
- 4.1.6. Управляющая организация, руководствуясь актами выполненных работ и оказанных услуг, составляемых в порядке, указанном в настоящем пункте, удостоверяет выполнение работ и оказание услуг, включенных в Перечень работ, услуг. Приемка выполненных работ и оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества с составлением двухстороннего акта выполненных работ и (или) оказанных услуг по форме, указанной в Приложении № 8 к Договору, осуществляется по требованию уполномоченного лица (далее – уполномоченное лицо, принимающее услуги, работы). В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или не подписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками в полном объеме.
- 4.1.7. Односторонний акт, подписанный Управляющей организацией, хранится у Управляющей организации. Управляющая организация оформляет с собственниками нежилых помещений – индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами по их требованию двусторонние акты оказанных услуг и выполненных работ.
- 4.2. Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества
- 4.2.1. Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – работы по капитальному ремонту) выполняются Региональным оператором по отдельному договору, заключенному с собственниками. В период после начала реализации региональной программы капитального ремонта такой договор заключается собственниками с Региональным оператором в соответствии с п. 1 ст. 181 ЖК РФ.
- 4.2.2. При формировании фонда капитального ремонта (ФКР) на специальном счете Регионального оператора собственники на основании принятого решения собрания вправе привлечь Управляющую организацию для выполнения всех (или части) видов и объемов работ, включенных и не включенных в региональную программу капитального ремонта и оплачиваемых за счет взносов на капитальный ремонт.
- 4.2.3. При формировании фонда капитального ремонта (ФКР) на счете Регионального оператора последний несет ответственность за соблюдение сроков и качество, выполняемых работ. Управляющая организация при указанном способе формирования фонда капитального ремонта может быть привлечена к выполнению тех работ по капитальному ремонту, которые не включены в региональную программу, но, по которым собственниками было принято решение выполнении таких работ и о внесении дополнительных взносов на капитальный ремонт в адрес Управляющей организации.
- 4.2.4. Необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ по капитальному ремонту определяется Управляющей организацией, о чем Управляющая организация незамедлительно уведомляет уполномоченное лицо и собственников помещений. Собственники в таком случае принимают решение о проведении капитального ремонта по предложениям Управляющей организации. В указанном случае собственники обязаны заключить с Управляющей организацией дополнительное соглашение к Договору о порядке выполнения соответствующих работ не позднее 30 (тридцати) дней после выполнения Управляющей ор-

ганизацией таких работ, включая условие об их последующей оплате.

4.3. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг

4.3.1. Управляющая организация обеспечивает предоставление собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг, определяемых степенью благоустройства многоквартирного дома путем обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, а также путем обеспечения аварийно-диспетчерского обслуживания потребителей, учета и контроля показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, контроля качества коммунальных услуг.

4.3.2. Снабжение собственников помещений и иных потребителей коммунальными ресурсами осуществляется в соответствии с договорами ресурсоснабжения, которые заключаются между ресурсоснабжающими организациями и собственниками помещений в многоквартирном доме, от имени которых, а также от собственного имени в части потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, договор заключает Управляющая организация, действующая без доверенности как представитель собственников помещений в многоквартирном доме. В случае отказа ресурсоснабжающей организации в заключении договора ресурсоснабжения Управляющая организация уведомляет собственников помещений о причинах отказа с принятием необходимых мер для заключения указанного договора.

4.3.3. В период отсутствия договора ресурсоснабжения о приобретении Управляющей организацией у ресурсоснабжающей организации коммунального ресурса для предоставления коммунальных услуг соответствующие коммунальные услуги собственникам и потребителям предоставляются ресурсоснабжающей организацией на условиях, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг № 354.

4.3.4. Собственники нежилых помещений представляют Управляющей организации информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора.

4.3.5. В случае обнаружения Собственником расхождения общей площади жилого помещения, корректировка площади Управляющей организацией производится с момента подачи заявления, с предоставлением Собственником копии правоустанавливающего или иного документа (свидетельство о регистрации права собственности, технический паспорт), подтверждающего площадь такого жилого помещения. При этом, перерасчет за прошедший период Управляющей организацией не производится.

4.4. Порядок осуществления иной деятельности

4.4.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для собственников и потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее – иные работы, услуги) по индивидуальным заявкам:

- установка, замена индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов;
- снятие показаний индивидуальных, квартирных приборов учета;
- техническое обслуживание индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета; г) ремонтные работы в жилом помещении, а также иные работы по предложениям Управляющей организации.

4.4.2. С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг собственники и потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении собственников, соответствующие собственники обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации или её Представителю.

5. Порядок определения цены Договора

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ и оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора.

5.2. При принятии решения о создании резервов на текущий ремонт общего имущества или резерва для выполнения непредвиденных и дополнительных работ (далее – резервы) стороны руководствуются порядком создания таких резервов, установленным в Приложении № 9 к Договору.

5.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется Управляющей организацией ежемесячно:

- исходя из утвержденной стоимости (тарифа) по управлению, содержанию и ремонту;
- исходя из стоимости выполненных Управляющей организацией непредвиденных или дополнительных работ, определяемой из суммы понесенных ею расходов на выполнение таких работ с учетом уплачиваемых Управляющей организацией налогов в соответствии с применяемой системой налогообложения.

5.4. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имуще-

ства, определенная на дату заключения Договора, указывается в Приложении № 5 к Договору, а во второй и последующие годы действия Договора (в случае его пролонгации) ежегодно индексируется на уровень инфляции (потребительских цен), который устанавливается на каждый предстоящий год при утверждении федерального бюджета на соответствующий финансовый год.

- 5.5. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг.
- 5.6. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных и/или неотложных работ, принятых уполномоченным собственниками лицом (председателем совета многоквартирного дома) в порядке, установленном п.п. 4.1.4-4.1.7 Договора, в части превышения размера созданного резерва на выполнение таких работ, собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации в полном объеме путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем, в котором были выполнены работы.
- 5.7. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. По требованию собственников Управляющая организация совместно с уполномоченным собственником (председателем совета многоквартирного дома) обязана в разумный срок составить акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.
- 5.8. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно по видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

6. Порядок определения размера платы по Договору и порядок её внесения

- 6.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения
 - 6.1.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой в Перечне работ, услуг на каждый год действия Договора, в расчете на один месяц (или помесечно в течение года) и один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.
 - 6.1.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (далее также – размер платы) установлен решением собрания собственников на один год действия Договора и указан в Перечне работ, услуг. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяемый с учетом индексации планово-договорной стоимости работ и услуг на соответствующий год, производимой Управляющей организацией в порядке, установленном п. 5.4 Договора, указывается в Перечне работ, услуг (Приложение № 5). Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения собрания собственников. До принятия собранием собственников решения об ином порядке определения размера платы, и включения соответствующих изменений в Договор, размер платы определяется в порядке, установленном в настоящем пункте.
 - 6.1.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в п. 6.1.1 и п. 6.1.2 Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.
 - 6.1.4. Если в году действия Договора Перечень работ, услуг содержит условие о создании таком году резервов, порядок формирования и использования которых установлен п. 5.2 Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на соответствующий год действия Договора определяется с учетом целевых средств собственников и иных потребителей на создание таких резервов.
- 6.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги
 - 6.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, предоставление которых обеспечивает Управляющая организация путем заключения от имени собственников помещений соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.
 - 6.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Прави-

лами условий её перерасчета и изменения (уменьшения).

- 6.2.3. Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются собственниками с обязательным участием председателя совета дома и Управляющей организации путем подписания соответствующего акта о не предоставлении или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества со стороны собственника, председателя совета дома и представителя Управляющей организации.
- 6.2.4. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему собственнику – гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству собственников такого помещения. В указанном случае собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую организацию или ее Представителю по расчетам с потребителями о временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан с представлением подтверждающих такое отсутствие документов.
- 6.2.5. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями. Размер такой ежемесячной платы сообщается такими собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию по электронной почте, указанной в договоре и на официальном сайте Управляющей организации или по факсу, в срок, установленный Договором между собственником (арендатором) нежилого помещения и ресурсоснабжающей организацией, определяемый датой снятия показаний собственником (арендатором).
- 6.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги
 - 6.3.1. Плата за иные работы, услуги, не составляющие предмет настоящего Договора, устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.
 - 6.3.2. По соглашению между собственником и Управляющей организацией плата за установку (замену) индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета и их техническое обслуживание, а также плата за снятие показаний индивидуальных приборов учета по заявкам собственников может вноситься одним из следующих способов:
 - путем ежемесячного её внесения до полной оплаты стоимости работ по установке (замене) таких приборов учета;
 - в течение периода выполнения работ по установке (замене), оказания услуг по техническому обслуживанию приборов учета;
 - в течение периода снятия показаний индивидуальных приборов учета по заявкам потребителей.
- 6.4. Порядок и сроки внесения платы по Договору
 - 6.4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, иные работы, услуги, а также плата, указанная в п.5.6 Договора (далее – плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее – плательщики), в Управляющую организацию, а также через ее платежных агентов, включая расчетный центр.
 - 6.4.2. В период отсутствия договора ресурсоснабжения плата за коммунальные услуги вносится соответствующим ресурсоснабжающим организациям.
 - 6.4.3. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.
 - 6.4.4. Плата за предоставляемые коммунальные услуги может вноситься в адрес ресурсоснабжающей организации через ее собственные кассы, ее платежных агентов только после принятия соответствующего решения общим собранием собственников и уведомления об этом Управляющей организации или в иных случаях, допускаемых жилищным законодательством после уведомления собственников ресурсоснабжающей организацией.
 - 6.4.5. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Управляющей организацией или ее Представителем по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате собственникам до 5 числа месяца, следующего за расчетным. Платежные документы представляются собственникам посредством почтовых ящиков, электронных ящиков или иным способом по согласованию с Управляющей организацией.
 - 5.4.6. При внесении платы по Договору собственником-физическим лицом в Управляющую организацию через ее кассу или ее платежного агента с плательщика не взимается вознаграждение. При внесении платы в банки или иные платежные системы условие взимания вознаграждения доводится до сведения лиц, вносящих плату по Договору, организацией, принимающей платеж.
 - 5.4.7. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения

платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учетом порядка, указанного в п. 6.2.4 Договора.

- 6.4.8. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам собственников (в т.ч. с участием представителя Управляющей организации по эксплуатации приборов учета), производится собственниками по согласованию с Управляющей организацией, в том числе на основании включения соответствующей платы в платежный документ.

7. Права и обязанности по Договору

7.1. Управляющая организация обязана:

- 7.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 1.5. Договора.
- 7.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, в том числе обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества. Обеспечить уведомление собственников и иных потребителей об аварийно-диспетчерском обслуживании специализированными организациями.
- 7.1.3. Организовать и вести прием собственников и иных потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом в установленные часы приема.
- 7.1.4. Вести реестр собственников, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.
- 7.1.5. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором.
- 7.1.6. По запросу собственников жилых помещений, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу разумный срок (до 5 дней) с момента обращения собственника справки установленного образца, выписки из лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством документов.
- 7.1.7. По запросу собственника производить в согласованные сроки сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы и взносов, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени).
- 7.1.8. Информацию об изменении стоимости (тарифов) услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, а также тарифов на коммунальные услуги доводить до сведения собственников и потребителей своевременно (за 30 дней до начисления платы по новой стоимости (новым тарифам) посредством размещения на информационных стендах.
- 7.1.9. На основании письменной заявки собственника направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).
- 7.1.10. Обеспечить возможность осуществления уполномоченным от собственников лицом (председателем совета многоквартирного дома или иным уполномоченным на основании решения собрания лицом) контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.
- 7.1.11. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные настоящим договором и жилищным законодательством, направлять собственнику ответ.
- 7.1.12. Информировать собственников о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 5 рабочих дней до начала перерыва.
- 7.2. Управляющая организация вправе:
- 7.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.
- 7.2.2. Требовать внесения платы по Договору своевременно и в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.
- 7.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 7.2.4. Требовать в течение 3-х рабочих дней с момента обращения в заранее согласованное с собственником время обеспечения допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварий-

ных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

- 7.2.5. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета при возникновении сомнений в достоверности измерений.
- 7.2.6. Требовать от собственника и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.
- 7.2.7. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.
- 7.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.
- 7.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:
 - 7.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.
 - 7.3.2. Предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов не позднее 26-го числа текущего месяца через офис Управляющей организации или удаленным способом через официальную электронную почту Управляющей организации, телефон, факс, а также иным способом, согласованным с Управляющей организацией.
 - 7.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие им(используемое им) помещения в случаях и в порядке, указанных в п.7.2.4 Договора.
 - 7.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них по электронной почте, факсу или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности – принять все доступные меры по их устранению.
 - 7.3.5. Предоставлять Управляющей организации информацию об изменении числа проживающих в течение 3-х дней с момента такого изменения, в том числе о временно проживающих в жилых помещениях лицах, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих на срок более 5 дней.
 - 7.3.6. Предоставлять Управляющей организации информацию о заключенных договорах (аренды, найма, ссуды и т.д.) с третьими лицами – пользователями помещений в течение 5 дней момента заключения таких договоров, в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт, а также за коммунальные услуги возложена собственником полностью или частично на пользователя помещения (арендатора, нанимателя, иное лицо), с указанием его Ф.И.О. или наименования и реквизитов организации.
 - 7.3.7. Предоставлять Управляющей организации информацию о прекращении права собственности на одно или несколько помещений, изменении доли в общем имуществе собственников помещений в течение 10 дней с момента произошедших изменений.
 - 7.3.8. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии в помещении проживающих потребителей.
 - 7.3.9. Предоставлять Управляющей организации на безвозмездной основе подсобные помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома для обслуживающего персонала (дворник, уборщик лестничных клеток и т.д.) данного многоквартирного дома.
 - 7.3.10. Выполнять иные обязательства, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 3 к Договору.
- 7.4. Собственники помещений и иные потребители вправе:
 - 7.4.1. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.
 - 7.4.2. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта.
 - 7.4.3. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).
 - 7.4.4. По всем спорным вопросам, возникающим у собственников и потребителей в отношениях с Представите-

лями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

7.4.5. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору через уполномоченных представителей.

7.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

8. Ответственность по Договору

8.1. Ответственность Управляющей организации, собственников помещений и иных потребителей:

8.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим гражданским законодательством и настоящим Договором.

8.1.2. Управляющая организация несет ответственность перед собственниками за действия своих сотрудников.

8.1.3. Управляющая организация не несет ответственность за причинение материального ущерба общему имуществу многоквартирного дома, если вред возник в результате:

- виновных действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников и третьих лиц, привлеченных подрядных организаций для оказания услуг и выполнения работ;
- использования Собственниками общего имущества не по назначению и (или) с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

8.1.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание по Договору собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты.

8.1.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы (война, военные действия, забастовки, эпидемии, землетрясения, наводнения, ураганный ветер и другие форс-мажорные события) прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависимо от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

8.1.6. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств, указанных в п. 8.1.5 Договора, обязана в разумный срок в письменной форме уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств. В случае если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 1 месяца, Стороны совместно определяют дальнейшую юридическую судьбу настоящего Договора.

9. Условия изменения и расторжения Договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем их подписания уполномоченным собственником (и/или председателем совета многоквартирного дома) и Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

9.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата и основание прекращения обязательств по Договору.

9.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- при невыполнении условий Договора Управляющей организацией, под которым понимаются случаи, при которых Управляющая организация не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 2 месяцев с даты, указанной в п.2.2 Договора, по виновным основаниям;
- при наличии необходимых на то условий и одобрении собственников Управляющая организация не приступила к выполнению работ по любому из видов ремонта общего имущества
- течение 3 месяцев после сроков начала таких работ, предусмотренных в Перечне работ, услуг по управлению многоквартирным домом, в т.ч. дополнительно согласованных с уполномоченным собственниками лицом;
- при введении в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства;

9.4. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным в п. 9.3 Договора, общим собранием собственников принимается соответствующее решение об одностороннем отказе

от Договора, в котором должны быть указаны основание и дата прекращения договорных правоотношений, но не ранее, чем через 30 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном отказе от Договора. Уполномоченное общим собранием собственников лицо письменно (заказным письмом с описью вложения или лично под роспись) уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении.

9.5. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора со стороны собственников по основаниям отличным от указанных в п. 9.3, в том числе при принятии решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом, при отсутствии нарушений со стороны Управляющей организации, договор считается прекращенным не ранее, чем через 45 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном прекращении договорных отношений. Уполномоченное собственниками лицо письменно (заказным письмом с описью вложения или лично под роспись) уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении.

9.6. До установления Правительством РФ порядка прекращения деятельности по управлению многоквартирными домами Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть Договор в следующих случаях существенного нарушения собственниками своих обязательств:

- когда неполное внесение собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением собственниками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников по внесению платы по Договору за последние 6 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

9.7. При принятии Управляющей организацией решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в п. 9.6. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за два месяца до расторжения Договора путем направления уведомления уполномоченному собственниками лицу и/или указанием на расторжение Договора в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор прекращается с соблюдением правил п. 2 ст. 200 ЖК РФ.

9.8. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от собственников в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно собственникам, внесшим соответствующую плату по их требованию. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организацией на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

9.9. В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому лицу, ответственному за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, документацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом, указанную в Приложении № 2 к Договору, в сроки, указанные в п.п. 9.4 – 9.5, 9.7 Договора.

9.10. Передача документов, указанных в п. 9.9 Договора, оформляется актом приема-передачи соответствующей документации на многоквартирный дом, с приложением описи передаваемых документов.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного от собственников лица (и/или председателем совета многоквартирного дома), а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

10.3. В случае невозможности урегулировать спор путем переговоров стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров до обращения в судебный или иной компетентный орган. Претензия направляется в письменном виде заказным письмом. Срок для ответа на претензию – 20 дней.

10.4. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров или в претензионном порядке, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту заключения настоящего Договора.

11. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

11.1. Договор составляется в двух экземплярах и подписывается от имени собственников помещений председателем совета многоквартирного дома в порядке подп. 3 п. 8 ст. 161.1 ЖК РФ на основании наделения его

полномочиями на общем собрании собственников. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе получить от управляющей организации копию договора управления.

- 11.2. Экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр – у председателя совета многоквартирного дома.
- 11.3. Собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п. 11.3 Договора, в месте хранения экземпляра Договора в офисе Управляющей организацией, а также на сайте Управляющей организации. По просьбе собственника помещения Управляющая организация при наличии технической и организационной возможности может изготовить копии приложений к Договору за счет средств соответствующего собственника.
- 11.4. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.
- 11.5. К Договору прилагаются:
- Приложение № 1 – Состав общего имущества МКД и характеристика его технического состояния.
 - Приложение № 2 – Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.
 - Приложение № 3 – Требования к собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями. Мероприятия по энергосбережению.
 - Приложение № 4 – Перечень уполномоченных лиц и их обязанности.
 - Приложение № 5 – Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества с указанием тарифа на оплату содержания и ремонт жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме.
 - Приложение № 6 – Перечень коммунальных услуг. Тарифы на оплату коммунальных услуг.
 - Приложение № 7 – Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
 - Приложение № 8 – Акт оказанных услуг и выполненных работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
 - Приложение № 9 – Порядок формирования и использования резервов на ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
 - Приложение № 10 – Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора.

Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая компания: ООО «УК «Дом Сервис»

www.dsuk.ru e-mail: info@dsuk.ru

Адрес: 214031 г. Смоленск, ул. Маршала Соколовского, д. 11Б.

ОГРН 1156733000270 ИНН 6732100195

р/с 40702810059000000524 открытый в отделении №8609 Сбербанка России г. Смоленск БИК 046614632 корсчёт 30101810000000000632

Телефон\факс: (4812) 63-43-42,

От имени собственников помещений многоквартирного дома (председатель совета многоквартирного дома)

Тарасова Светлана Николаевна

(ФИО гражданина)

Паспорт 66 04 014181 выдан Смоленским РОВД Смоленской области 05.05.2004 г. код подразделения 672-022

(паспортные данные)

Свидетельство о праве собственности Собственность 67:27:0030717:92-67/056/2018-1 от 11.12.2018

Генеральный Директор

И.И. Белова

/Тарасова С.Н./