

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 23

*Адрес многоквартирного жилого дома: Калужская область, г. Обнинск, ул. Маршала Жукова, д. 4*

г. Обнинск

«18» марта 2022 г.

Председатель совета многоквартирного дома, расположенного по адресу: *Калужская область, г. Обнинск, ул. Маршала Жукова, д. 4*, в лице председателя совета многоквартирного дома Рыбанова Галина Константиновна, действующей на основании протокола общего собрания собственников № 1 от 13.03.2022 г.

и Общество с ограниченной ответственностью «ГРАДЪ» (ООО «ГРАДЪ»), в лице директора Масловой Евгении Игоревны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом, на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1 от 13.03.2022), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### Термины и определения

- **Многоквартирный дом** – завершенное строительством здание, расположенное по адресу: Калужская область, г. Обнинск, ул. Маршала Жукова, д. 4, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.

- **Помещение** – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

- **Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

- **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на

помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.

- **Общее имущество многоквартирного дома** – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома. Описание общего имущества многоквартирного дома приводится в Приложении № 3 к Договору.

- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности, относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.

- **Содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей общего имущества многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.

- **Инженерное оборудование** – лифтовое оборудование и расположенные в границах многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях многоквартирного дома.

- **Коммунальные услуги** – деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.

- **Коммунальные ресурсы на содержание общего имущества многоквартирного дома** – возмещение расходов коммунальных ресурсов на содержание внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

- **Аварийный ремонт общего имущества многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений общего имущества многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленным соответствующим актом.

- **Представитель собственников помещений в многоквартирном доме** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

- **Нежилое помещение в многоквартирном доме** - помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией)

## 1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников помещений в многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлению коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Коммунальные услуги Собственникам предоставляются если иного решения не принято собственниками.

1.2. Собственники помещений многоквартирного дома выступают в качестве одной стороны настоящего Договора.

1.3. Услуги и работы по содержанию жилого помещения предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию жилого помещения указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания Собственников многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

1.4. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся за счет собственников на основании решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта в соответствии с условиями Жилищного кодекса РФ или в соответствии с условиями по проведению капитального ремонта, установленными действующим законодательством РФ и не являются предметом настоящего договора управления.

1.5. Работы, не входящие в состав работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению, утверждается Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги.

1.8. Работы (услуги), направленные на обеспечение безопасных условий проживания Собственников, выполняются без согласования с Собственниками.

## **2. Взаимоотношения Сторон**

### **2.1. Право собственности на помещения.**

2.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

2.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.

2.1.3. С момента передачи помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям общего имущества, пользоваться инфраструктурой многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

2.1.4. Собственник обязан оборудовать помещение индивидуальными приборами учета коммунальных услуг.

2.1.5. С даты, когда помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.

2.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении многоквартирным домом.

2.3. В течение 20 рабочих дней после начала исполнения настоящего договора Управляющая организация и Представитель собственников помещений в многоквартирном доме обязаны составить акт приема-передачи общего имущества многоквартирного дома, который будет являться неотъемлемой частью настоящего договора.

2.4. Управляющая организация обязана в течение двух месяцев после составления акта, предусмотренного пунктом 2.3 настоящего договора, разработать и представить на утверждение Представителю собственников помещений в многоквартирном доме план текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.5. Собственники, Представители собственников помещений в многоквартирном доме обязаны в течение 30 дней после вручения плана текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома утвердить его в порядке предусмотренном действующим законодательством. План текущего ремонта, утвержденный в соответствии с требованиями действующего законодательства, также является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.6. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

2.7. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

### **3. Права и обязанности Управляющей организации**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений многоквартирного дома обеспечивать содержание жилого помещения в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;

- предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

- оказывать услуги управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в многоквартирном доме.

3.1.4. Принять незамедлительные меры к устранению нарушения если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности и (или) актом об аварийности имущества многоквартирным домом, составленным Управляющей организацией совместно с Представителем собственников помещений в многоквартирном доме

3.1.5. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

3.1.6. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) на первом этаже внутри каждого подъезда многоквартирного дома.

3.1.7. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.8. Производить начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги и учет поступающих платежей от населения и собственников нежилых помещений, а также производить принудительное взыскание задолженности.

3.1.9. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 15-го (пятнадцатого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.10. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.11. При поступлении информации в соответствии с пунктом 4.1.12 настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.12. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее 31.03 следующего за отчетным годом, путем размещения данных на сайтах, определенных органами власти и на сайте управляющей организации, расположенном по адресу: **ooograd.ru** в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета утверждается общим собранием собственников помещений.

3.1.13. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) на первом этаже внутри каждого подъезда многоквартирного дома.

3.1.14. Оказывать платные услуги согласно действующих прейскурантов.

3.1.15. Выдавать платежные документы, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные законодательством РФ.

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

3.1.17. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление документации, указанной в п. 3.1.16 настоящего Договора, возмещаются Собственниками за счет денежных средств на содержание общего имущества. В случае значительных расходов на восстановление такой документации данные расходы согласовываются на общем собрании Собственников.

3.1.18. Хранить копии материалов, размещаемых на информационных стендах (стойках) в помещении соответствующей организации (включая все обновления) в течение установленных законодательством РФ сроков. Принятые в электронном виде запросы, а также полученные письменные запросы и копии ответов потребителям (Собственникам) хранятся управляющей организацией соответственно на электронном и бумажном носителе в сроки установленные законодательством РФ.

3.1.19. Информировать уполномоченное лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

3.1.20. В случае достижения общим имуществом предельного физического износа, установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, Управляющая организация обязана:

3.1.20.1. Зафиксировать техническое состояние общего имущества в акте весеннего (осеннего) осмотра общего имущества;

3.1.20.2. Направить Представителю собственников или уведомить Собственников в порядке, предусмотренном пунктом 10.1 Договора, уведомление о достижении общим имуществом предельного физического износа, установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности;

3.1.20.3. Инициировать общее собрание собственников по вопросам необходимости проведения ремонта общего имущества многоквартирного дома, сроков проведения такого ремонта и порядке финансирования таких работ.

3.1.21. В случае поступления в Управляющую организацию предписания, выданного федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности по вопросу необходимости проведения ремонта общего имущества многоквартирного дома, если собственниками ранее не принималось решение по данному вопросу:

3.1.21.1. Инициировать проведение общего собрания собственников по вопросам необходимости проведения ремонта общего имущества многоквартирного дома, сроков проведения такого ремонта и порядке финансирования таких работ;

3.1.21.2. Если собственниками не принято решение по вопросам, поставленным согласно пункту 3.1.21.1 Договора, (собрание признано несостоявшимся) провести работы, предусмотренные в предписании в сроки, установленные в предписании.

3.1.22. В случае выявления аварийного состояния общего имущества:

3.1.22.1. Провести обследование строительных конструкций и (или) инженерных систем многоквартирного дома совместно с Представителем собственников многоквартирного дома. По результатам обследования составить совместный акт;

3.1.22.2. Инициировать проведение общего собрания собственников по вопросам необходимости проведения ремонта общего имущества многоквартирного дома, сроков проведения такого ремонта и порядке финансирования таких работ;

3.1.22.3. Если собственниками не принято решение по вопросам, поставленным согласно пункту 3.1.22.2 Договора, (собрание признано несостоявшимся) провести работы, необходимые для устранения аварийной ситуации в сроки, определенные совместно с Представителем собственников. Если согласовать сроки не представляется возможным, то провести работы в разумные сроки с учетом погодных условий.

3.1.23. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке.

3.1.24. Ежегодно, в сроки, установленные настоящим Договором, готовить предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по установлению размера платы за содержание жилого помещения.

3.1.25. В течение 1 (одного) месяца после подписания настоящего Договора провести снятие контрольных показаний приборов учета коммунальных услуг, установленных в помещениях Собственников.

3.1.26. В случае принятия решения собственниками помещений в доме о выплате вознаграждения совету многоквартирного дома и (или) председателю совета многоквартирного дома, в соответствии с требованиями части 8.1 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ, Управляющая организация обязана производить начисление и выставлять к уплате в платежных документах Собственникам помещений в многоквартирном доме взнос в размере и порядке, установленном в протоколе общего собрания собственников.

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

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома.



3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, выступать инициатором общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также проводить работу по подготовке, проведению собраний и подведению итогов в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013г.

3.2.4. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.5. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.6. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.7. Предъявлять к Собственнику исковые требования о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению платы за услуги по настоящему Договору и иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.2.8. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, указанные в Приложении № 4 к Договору (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

3.2.9. По заявке осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику помещения, на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника стоимости таких работ (услуг), установленной Приложением №4 к Договору.

3.2.10. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроков исполнения предписания.

3.2.11. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.10 настоящего Договора Управляющая организация вправе поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.12. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места

нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, на интернет-сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п.10.1 настоящего Договора.

3.2.13. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.14. В случае непредставления допуска для проведения работ по вводу в эксплуатацию индивидуального прибора учета, в соответствии с п. 4.1.5 Договора, по истечении сроков, установленных п. 3.1.22 Договора, начисление платы за коммунальную услугу производится в соответствии с требованиями действующего законодательства, предусмотренными в отсутствие индивидуального прибора учета коммунальной услуги.

3.2.15. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении.

3.2.16. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника, на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.17. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.18. Управляющая организация вправе реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

#### **4. Права и обязанности Собственника**

##### **4.1. Собственник обязан:**

4.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

4.1.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.06г., Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.11г., Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.06 г. и требования иных нормативных документов, а также условия настоящего договора.

4.1.3. С даты, когда помещение считается принятым Собственником, вносить Плату за Услуги, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта общего имущества многоквартирного дома и если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, с учетом установленной Доли Собственника в составе общего имущества многоквартирного дома.

Достижение общим имуществом предельного физического износа, установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности подтверждается:

4.1.3.1. Актами весенних (осенних) осмотров общего имущества многоквартирного дома;

4.1.3.2. Актом об аварийности, составленным представителем управляющей организации и председателем многоквартирного дома;

4.1.3.3. Заключением специализированной организации о степени износа строительных конструкций и (или) инженерных систем;

4.1.3.4. Предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности;

4.1.3.5. Иными документами, подтверждающими достижение общим имуществом предельного физического износа, установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности.

4.1.4. Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.5. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

е) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

ж) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;

з) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;

и) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;

к) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

л) не использовать общедомовое имущество многоквартирного дома в отсутствие

решения общего собрания собственников;

м) производить установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования в строгом соответствии с действующим законодательством, в том числе с действующими ГОСТами.

4.1.6. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае хранения строительного мусора в местах общего пользования Управляющая организация без согласования с Собственником вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в виде отдельной строки платежного документа, выставляемой Собственнику в стоимость таких услуг, указанной в Приложении №4 к настоящему Договору. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

4.1.7. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.1.8. Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома. Бережно относиться к общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.1.9. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником
- е) о смене статуса принадлежащего помещения при переводе из жилого в нежилое и наоборот

4.1.10. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества многоквартирного дома.

4.1.11. В срок с 23 по 25 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

4.1.12. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

4.1.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации к общему имуществу дома в любое время суток. Также предоставлять доступ в жилое (нежилое) помещение для проведения комиссионных обследований, составления актов, выдачи уведомлений об устранении неисправностей и др.

4.1.14. Возместить расходы, понесенные Управляющей организацией:

- при проведении работ в соответствии с пунктами 3.1.21, 3.1.22 Договора;
- при невыполнении обязательств, по выполнению Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленного постановлением Правительства от 03.04.2013 №

290, если решением общего собрания собственников установлено, что данный вид работ будет выполняться непосредственно собственниками.

4.1.15. Предоставить доступ для проведения работ, предусмотренных п. 3.1.25 Договора в сроки, согласованные с управляющей организацией, но не позднее, чем в 10-дневный срок с момента уведомления о предоставлении доступа.

#### 4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и общего имущества многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

4.2.4. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

4.2.5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

4.2.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.7. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма отчета утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление многоквартирным домом не подтверждается.

4.2.8. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.2.9. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, распространение, в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.2.10. Принимать решение о выполнении работ, не включенных в перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ с определением источника финансирования таких работ.

**5. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.**

**5.1. Цена Договора устанавливается в размере:**

- платы за содержание жилого помещения, включающей в себя работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2. настоящего Договора;

- стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 5.3. настоящего Договора

- стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяемой в порядке, установленном в п.5.5 настоящего договора.

5.2. Размер платы за содержание жилого помещения определен Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1) и действует один год с даты, установленной в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

5.3. Стоимость коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией собственникам помещений (потребителям), определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

5.4. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

5.5. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

5.6. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

5.7. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией. Форма платежного документа устанавливается единой для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (счёт-извещение).

5.8. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

5.9. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов для расчета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ.

5.10. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за расчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет

платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

5.11. Стороны договорились о том, что, если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг, указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

5.12. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

5.13. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

5.14. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

5.15. Стороны пришли к соглашению, что объем коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме оборудованном общедомовым прибором учета на конкретный коммунальный ресурс, определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

При отсутствии общедомового прибора учета объем коммунального ресурса, потребленного при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется в соответствии с действующим законодательством.

5.16. В случае поступления денежных средств на иной счет кроме расчетного счета (при оплате через платежных агентов, с которыми Управляющей организацией заключен договор на данный вид услуг), Управляющая организация не позднее 05 числа месяца, следующего за отчетным, перечисляет денежные средства, поступившие в период с 01 числа отчетного месяца по последнее число месяца, на расчетный счет дома.

Так же данные денежные средства могут быть зачтены в оплату за услуги по управлению домом и (или) по содержанию и ремонту общего имущества.

Датой оплаты услуг по договору при этом является дата поступления денежных средств агенту.

5.17. В случае удержания денежных средств при оплате кредитным учреждением (банком) Управляющая организация возмещает удержанную сумму на основании документов кредитного учреждения.

Управляющая организация не позднее 05 числа месяца, следующего за отчетным, перечисляет данные денежные средства за период с 01 числа отчетного месяца по последнее число месяца, на расчетный счет дома.

Так же данные денежные средства могут быть зачтены в оплату за услуги по управлению домом и (или) по содержанию и ремонту общего имущества.

## **6. Расходование средств, вносимых в счет оплаты работ (услуг)**

6.1. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником на расчетный счет, открытый Управляющей организацией в кредитной организации (банке).

6.2. Управляющая организация обязана открыть отдельный расчетный счет для осуществления расчетов с собственниками помещений в многоквартирном доме (далее – расчетный счет).

6.3. Все денежные средства, поступающие на расчетный счет, являются целевыми, их расходование производится в соответствии с правилами, установленными настоящим Договором. К таким денежным средствам также относятся пени, начисляемые собственникам (пользователям) помещений в доме в случае несвоевременной оплаты услуг по договору, иные штрафные санкции, начисленные в соответствии с действующим законодательством, а так же банковский процент на остаток по счету, начисленный в соответствии с условиями банковского договора.

6.4. Списание денежных средств в случаях, прямо не предусмотренных Договором, не допускается.

6.5. Возмещение затрат Управляющей организации за работы, выполненные в соответствии с Приложением № 4 Договора, осуществляется непосредственно на расчетный счет Управляющей организации на основании отдельно выставленной квитанции (счета).

6.6. Расходование денежных средств с расчетного счета производится:

6.6.1. За коммунальные услуги, предоставленные собственникам помещений в многоквартирном доме;

6.6.2. За услуги по управлению многоквартирным домом;

6.6.3. За услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

6.6.4. За выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

6.6.5. Вознаграждение совету многоквартирного дома и (или) председателю совета многоквартирного дома.

6.6.6. В случае, прямо предусмотренном решением общего собрания собственников

6.7. Расходы на коммунальные услуги включает в себя оплата коммунальных услуг, потребленных собственниками (пользователями) жилых помещений в многоквартирном доме за расчетный месяц на основании показаний индивидуальных приборов учета и (или) нормативов, установленных уполномоченным органом власти.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ. В случае внесения законодателем изменения в перечень коммунальных услуг, данный перечень может быть изменен без дополнительных решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и без внесения изменений в настоящий Договор.

6.8. Плата за управление многоквартирным домом определяется в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору. Размер платы за управление может быть изменен решением общего собрания собственников помещений, что не требует дополнительного внесения в настоящий Договор.

6.9. Плата за содержание и ремонт общего имущества включает в себя плату за проведение работ в соответствии с Приложением № 1, а так же плату за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества многоквартирного дома.



Размер платы за проведение работ по содержанию и ремонту определяется в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества может быть изменен решением общего собрания собственников помещений, что не требует дополнительного внесения в настоящий Договор.

Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества многоквартирного дома, определяется с учетом пунктов 5.10 и 5.16 Договора.

6.10. Плата за текущий ремонт носит целевой характер.

6.11. Вознаграждение совету многоквартирного дома и (или) председателю правления многоквартирного дома не является платой за жилое помещение, размер определяется на основании общего собрания многоквартирного дома, индексация не предусмотрена.

6.12. Списание средств с расчетного счета многоквартирного дома производится на основании следующих документов:

6.12.1. За коммунальные услуги на основании:

- договора, заключенного между Управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией;
- акта выполненных работ, представленного ресурсоснабжающей организацией;
- счета на оплату коммунальных услуг, выставленного ресурсоснабжающей организацией.

6.12.2. За услуги по управлению многоквартирным домом ежемесячно в фиксированном размере, определяемом как произведение размера платы за управление, утвержденного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, на площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

6.12.3. За содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома:

6.12.3.1. За выполнение работ, предусмотренных Приложением №1:

- На основании Акта приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, подписанного Представителем собственников в соответствии с Разделом 7 Договора;

6.12.3.2. За коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества на основании:

- Договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией;
- Акта выполненных работ, представленного ресурсоснабжающей организацией;
- счета на оплату коммунальных ресурсов, выставленного ресурсоснабжающей организацией.

6.12.4. За текущий ремонт на основании:

6.12.4.1. Если собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение о необходимости проведения текущего ремонта, сроках проведения такого ремонта и порядке финансирования:

- На основании решения общего собрания собственников в размере и в порядке, утвержденным таким собранием;

- итоговым документом является Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, подписанный Представителем собственников в соответствии с Разделом 7 Договора.

6.12.4.2. Если собственниками помещений в многоквартирном доме не принято решение о необходимости проведения текущего ремонта:

6.12.4.2.1. Документы, подтверждающие техническое состояние общего имущества многоквартирного дома:

- Акты весенних (осенних) осмотров общества многоквартирного дома;
- Акты об аварийности, составленные представителем управляющей организации и представителем собственников многоквартирного дома;
- Заключение специализированной организации о степени износа строительных конструкций и (или) инженерных систем;
- Предписание, выданное соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности;
- Иные документы, подтверждающие достижение общим имуществом предельного физического износа, установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности.

6.12.4.2.2. Документы, подтверждающие выполнение работ:

- Договор с подрядной организацией;
- Локально-сметный расчет на выполнение работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- Итоговым документом является Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, подписанный Представителем собственников в соответствии с Разделом 7 Договора.

6.12.5. За вознаграждение совета многоквартирного дома и (или) председателя совета многоквартирного дома на основании протокола общего собрания собственников помещений в доме. Размер вознаграждения определяется из фактически поступивших денежных средств.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выплате вознаграждения совету (председателю совета) многоквартирного дома управляющая организация для данных денежных средств выступает в качестве агента.

6.13. Перечисление средств с расчетного счета производится:

- За коммунальные услуги - непосредственно на расчетный счет ресурсоснабжающей организации;
- За управление многоквартирным - домом на расчетный счет управляющей организации;
- За содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - на расчетный счет управляющей организации или непосредственно на расчетный счет подрядной организации;
- Вознаграждение совету многоквартирного дома и (или) председателю совета многоквартирного дома - непосредственно на расчетный счет физического лица.

6.14. Управляющая организация представляет собственникам помещений выписку с расчетного счета не реже 1 раза в квартал в порядке, предусмотренном пунктом 10.1 Договора

## **7. Порядок приемки работ (услуг) по Договору**

7.1. Не позднее 10 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт

приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, – календарный месяц;

- по работам и услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, – календарный месяц (в случае проведения таких работ).

7.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в Акте приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома не указывается и Представителем собственников не утверждается.

7.4. Предоставление Акта приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Представителю собственников помещений многоквартирного дома в сроки, указанные в п.7.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на экземпляре Акта приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

7.5. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме в течение 15 (пятнадцати) дней с момента предоставления Акта приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанного в п.7.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений к Акту приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

7.6. Если в срок, указанный в п.7.5 настоящего договора, Представителем собственников не представлен подписанный Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, остающийся в распоряжении Управляющей организации,

считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

7.7. Если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в многоквартирном доме либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в многоквартирном доме, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается не менее, чем одним любым Собственником помещения в многоквартирном доме. Требования п.7.5. и п. 7.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

7.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг), выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Представителем собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

7.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленных в соответствии с п.15 Правил, изменению 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

## **8. Предоставление доступа в помещение и последствия недопуска**

### **8.1. Собственник обязан:**

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении Собственника;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

8.2. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

8.3. Если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт

направления сообщения, в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

8.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

8.5. С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

## **9. Ответственность Сторон Договора**

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

9.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

9.2.1. Все последствия, возникшие по вине Собственника, аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника.

9.2.2. Загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

9.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

9.2.4. Ответственность за действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

9.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник, при наличии составленных в установленном законодательством порядке актов ненадлежащего качества услуг (работ), вправе потребовать от Управляющей организации осуществления перерасчета стоимости оказанных ненадлежащим образом услуг (выполненных работ) и (или) выплаты штрафов в соответствии с действующим законодательством.

9.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

9.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких

перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

9.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

9.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

9.8. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно Приложению №4 к настоящему Договору.

9.9. Невыполнение Собственником требований, установленных подпунктом «д» пункта 4.1.5 настоящего Договора, признается несанкционированным вмешательством в работу прибора учета.

9.10. Недопуск Собственником помещения представителей Управляющей организации при проведении ими плановых (внеплановых) проверок приборов учета к находящимся в помещении индивидуальным приборам учета для установки контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, признается недопуском к прибору учета.

9.11. Собственник, передавший помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги. Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

## **10. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)**

10.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления (в т.ч. об имеющейся задолженности) в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном многоквартирном доме;

б) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) помещений (Потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном многоквартирном доме;

в) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

г) путем размещения сообщения на информационном стенде (стендах) на первом этаже внутри каждого подъезда многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном многоквартирном доме;

д) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя;

е) сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в ГИС ЖКХ.

10.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

10.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

10.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

## **11. Порядок изменения и расторжения Договора**

11.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

11.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 13.1 настоящего Договора.

11.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам помещений в порядке, установленном пунктом 10.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений 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 помещений платы по Договору признается случай, когда

суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за **3 (три)** месяца.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

Если большинством Собственников помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон. Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направления Собственниками помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

11.5. В силу того, что право Собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на счете, следует судьбе права собственности на такое помещение, при расторжении (окончании) настоящего договора денежные средства Собственника, образовавшиеся на счете Управляющей организации в результате деятельности по настоящему договору, распределяются между собственниками помещений в многоквартирном доме с учётом переплаты (задолженности) каждого за услуги (производство работ) Управляющей организации.

11.6. Одностороннее расторжение Собственниками настоящего договора до истечения срока, указанного в п.13.1 настоящего Договора на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, допускается, если факт невыполнения Управляющей организацией условий Договора подтвержден составленными в установленном законодательством порядке актами ненадлежащего качества выполнения работ (оказания услуг). При этом уведомление о досрочном расторжении договора должно быть представлено в Управляющую организацию не менее чем за 3 (три) месяца до фактического прекращения действия договора.

11.7. Споры, разногласия, требования или претензии, возникающие из раздела 5 настоящего Договора или в связи с ним, либо вытекающие из него, не урегулированные путем переговоров, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения собственности в соответствии с подведомственностью, установленной действующим законодательством.

## **12. Обстоятельства непреодолимой силы**

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.



12.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

12.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

### **13. Срок действия Договора**

13.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с 01.04.2022 и действует до 31.03.2022. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению многоквартирным домом, возникшие с даты, установленной в пункте 2.2. настоящего Договора.

13.2. По окончании установленного п. 13.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

### **14. Заключительные положения**

14.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

14.2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является *Калужская область, г. Обнинск, ул. Маршала Жукова, д. 4.*

14.3. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.

14.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

14.5. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

14.6. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

14.7. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора является принятием по каждому пункту

