

Договор управления многоквартирным домом № б/н /2023

Адрес многоквартирного дома:

Кемеровская область, город Анжеро-Судженск, улица Мира, дом № 8

г. Анжеро-Судженск

«01» декабря 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Приоритет», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Алексеева Геннадия Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Кемеровская область, г. Анжеро-Судженск, ул. Мира, дом № 8, в лице Председателя Совета многоквартирного дома Мухиной Оксаны Ямильевны

(указать ФИО полностью)

действующей на основании Доверенности № б/н от «24» ноября 2023г., выданной внеочередным общим собранием собственников помещений многоквартирного дома № 8, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Анжеро-Судженск, ул. Мира, дом № 8 (Протокол № б/н внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «24» ноября 2023г.), именуемые в дальнейшем «Собственники», в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № б/н внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «24» ноября 2023г.) заключили настоящий договор (именуемый в дальнейшем – Договор) о нижеследующем:

Термины и определения

- **Многоквартирный дом** – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию № _____ выданного 1956 г. _____, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 42:20:0101047 по адресу: Кемеровская область, г. Анжеро-Судженск, ул. Мира, дом № 8, 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 или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под помещением Собственника понимается (*квартира, нежилое помещение, доля в квартире, доля в помещении*). 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.
- **Аварийный ремонт общего имущества многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений общего имущества многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных 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 в 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.

1.2. 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. 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 ЖК РФ или в соответствии с условиями по проведению капитального ремонта, установленными действующим законодательством РФ и не являются предметом настоящего договора управления.

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

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. 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 даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий Государственной жилищной инспекцией Кемеровской области в связи с заключением договора управления многоквартирным домом.

2.3. 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.

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

3.1.5. 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) в холлах многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.6. 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.

3.1.7. 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.

3.1.8. 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.

3.1.9. 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.

3.1.10. 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.

3.1.11. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала, следующего за отчетным годом, путем размещения данных на сайтах, определенных органами власти, а также путем размещения отчета о выполнении договора на информационном стенде (стендах) многоквартирного дома в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.1.12. 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) многоквартирного дома.

3.1.13. Оказывать платные услуги согласно действующих прейскурантов.

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

3.1.15. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

3.1.16. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление документации, указанной в п.3.1.15 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.

3.2. 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. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных

работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности Управляющей организации.

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

3.2.6. 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.

3.2.7. 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.

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

3.2.9. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

3.2.10. 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).

3.2.11. 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 сроками исполнения предписания.

3.2.12. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.11 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.

3.2.13. 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.9.1 настоящего Договора.

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

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, выявившими 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 с учетом установленной Доли Собственника.

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 использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

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

е) 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;

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

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

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

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

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

м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.

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. 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
- ж) об изменении площади помещения.

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 до 28 числа каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц, если иной срок не установлен законодательством РФ.

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.

4.2. 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 и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. 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.

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.5.4 настоящего договора.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения установлен решением общего собрания собственников на первый год действия Договора (протокол от _____ № _____) и указан в Перечне работ и 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 Договором, указывается в Перечне работ, услуг. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников. До принятия общим собранием собственников решения об ином порядке определения размера платы, и включения соответствующих изменений в Договор, размер платы определяется в порядке, установленном в настоящем пункте.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в п. 5.1 и п. 5.2, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

Если в году действия Договора Перечень работ, услуг содержит условие о создании в таком году резервов 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.

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.

5.10. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за отчетным (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 о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

6.1. Не позднее 20 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) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

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

- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома – календарный месяц.

6.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

6.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений многоквартирного дома в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта 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.

6.5. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт 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 производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

6.6. В случае, если в срок, указанный в п.6.5 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

6.7. В случае, 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) подписывается не менее, чем тремя любыми Собственниками помещений в многоквартирном доме. Требования п.6.5. и п.6.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

6.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, 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 Представителем собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

6.9. 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, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

7. Предоставление доступа в помещение и последствия недопуска

7.1. 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;
- не реже одного раза в 6 (шесть) месяцев с согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организацией для проверки показаний приборов учета коммунальных услуг;
- 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.

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

7.3. В случае, 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.

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

7.5. В случае отсутствия доступа в помещение Собственника у представителей Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в помещение, который подписывается представителями Управляющей организации и двумя Собственниками иных помещений в многоквартирном доме. 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.

8. Ответственность Сторон Договора

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

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

8.2.1. последствия, возникши по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника.

8.2.2. 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;

8.2.3. 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.

8.2.4. 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.

8.3. 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.

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

8.5. 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.

8.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

8.7. 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.

8.8. 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.

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

8.10. 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.

8.11. Собственник, передавший помещение по договорам социально 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.

9. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

9.1. 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 информационных стендах, расположенных в подъездах 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.

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

9.3. 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).

9.4. 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.

10. Порядок изменения и расторжения Договора

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

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

10.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 12.1 настоящего Договора.

10.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам помещений в порядке, установленном пунктом 9.1 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 **5 (пять)** месяцев.

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.

В случае, 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 направлением Собственниками помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

10.5. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения многоквартирного дома.

10.6. Собственник помещения обязан оплатить имеющуюся у него задолженность за работы и услуги по настоящему Договору до момента его расторжения.

11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. 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.

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

11.3. 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.

12. Срок действия Договора

12.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с «01» декабря 2023г. и действует до «30» ноября 2026 г.

12.2. По окончании установленного п. 12.1. 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.

13. Заключительные положения

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

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

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

13.4. Подписанием настоящего Договора Собственник 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 (___ лет с даты подписания).

13.5. 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.

13.6. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и помещения.

Приложение №2 – Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.

Приложение №3 – Описание общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №4 – Информация об Управляющей организации и контролирурующих органах.

Адреса и реквизиты Сторон:

Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Приоритет», юридический адрес: 652470, Кемеровская область - Кузбасс, г. Анжеро-

Судженск, ул. Гагарина, зд. 2а, фактический адрес/адрес для направления корреспонденции: 652470, Кемеровская область - Кузбасс, г. Анжеро-Судженск, ул. Гагарина, зд. 2а, ИНН 4246017072, КПП 424601001, ОГРН 1104246000286, банковские реквизиты: р/сч 40702810526120001585, Кемеровское отделение № 8615 ПАО Сбербанк, к/сч 30101810200000000612, БИК 043207612, тел.: 8 (38453) 2-66-01, факс: 8 (38453) 2-66-02, E-mail: doverieuk@yandex.ru

Собственники: от Собственников помещений многоквартирного дома № 8, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, г. Анжеро-Судженск, ул. Мира - **Председатель Совета многоквартирного дома гр. Мухина Оксана Ямилевна** (паспорт серии 32 13 № 331842, выдан отд. УФМС России по Кемеровской области, дата выдачи: 03 октября 2013 г., зарегистрированная по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, г. Анжеро-Судженск, ул. Мира, дом № 8, кв. 2, проживающая по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, г. Анжеро-Судженск, ул. Мира, дом № 8, кв. 2), являющаяся собственником помещения № 2, принадлежащего на праве собственности, что подтверждается Долевая собственность 42:20:0101047:381-42/072/2023-12 от 06.04.2023 г. 37007/100000, действующая на основании Доверенности № б/н от «24» ноября 2023 г., выданной внеочередным общим собранием собственников помещений многоквартирного дома № 8, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, г. Анжеро-Судженск, ул. Мира.

Подписи сторон:

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «УК «Приоритет»:



Г.Е.Алексеев /

Собственники:

от Собственников многоквартирного дома № 8, расположенного по адресу: Кемеровской область - Кузбасс, г. Анжеро-Судженск, ул. Мира
Председатель Совета многоквартирного дома:

/Мухина О.Я. /

к договору управления многоквартирным домом _____
по адресу: Мира 8

Расчет тарифа на содержание и текущий ремонт мест общего пользования и придомовых территорий в жилых домах,
находящихся в управлении ООО "УК "Приоритет" на 2023 год

Адрес	Общая площадь дома, м2	Этажность	Кол-во подъездов	Объем здания	Площадь кровли, м2 (метал)	Дворовой асфальт, м2	Грунт, м2	Газоны, м2	Площадь лестничных клеток, м2	Колич-во стояков, шт.	Колич-во квартир, шт.	Жилая площ, м2	Нежилая площ, м2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
нормы обслуживания (приказ Госстроя России от 09.12.1999 № 120) п. 2.2.2 таб. 17 стр. 10						3630	2340	30000	790				
ул. Мира 8	1783,0	3	3,0	13856,0	1147,0	869,6	0	1021	208		24	1783,0	0,0
количество человек по нормативу							0,27		0,3				

Наименование работ	Обоснование	Норма на 1 ед./мин.	Норма ч/ч на 1 ед.	Ед. Изм	Объем	материалы					Ч/час на объем	Стоимость работ, руб.		Общая стоим., руб. в год	Стоим. На 1м2, руб. с 10.2023	Стоим. На 1м2, руб. с 10.2024	Стоим. На 1м2, руб. с 10.2025
						наименов.	ед. изм	кол-во	цена	стоим.		1чел/час	на объем				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13,0	14	15	16	17	18
1. Уборка лестничных клеток																	
Мытье окон - 2 раза в год	рекомендации и по нормир.труда работников ЖКХ 2000г, п.4.2.1.3	2,90	0,048	м2	55,7						5,38	390,0	2100	2100	0,110	0,116	0,121
Подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей-ежедневно	*, п.4.2.1.5	0,46	0,008	м2	208						95,68	390,0	37315	37315	1,756	1,844	1,936
Мытье лестничных площадок и маршей -2 раза в месяц	*, п.4.2.1.6	1,22	0,020	м2	208						101,50	390,0	39587	39587	1,862	1,955	2,053

Уборка контейнерных площадок в холодный период-1 раз в сутки(82 дн)	рекомендации и по нормир.труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.16	3,60	0,060	м2	2					9,94	191,9	1888	1888	0,11	0,12	0,13
Теплый период															0,00	0,00
Подметание территории, убока и транспортировка мусора в установленном месте	рекомендации и по нормир.труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.19	0,08	0,001	м2	293					40,91	191,9	7851	7851	0,48	0,50	0,53
Подметание ступеней и площадок	рекомендации и по нормир.труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.23.1	0,15	0,003	м2	293					4,99	191,9	958	958	0,06	0,06	0,06
Уборка отмосток	рекомендации и по нормир.труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.17	2,21	0,037	м2	195					54,15	191,9	10391	10391	0,63	0,66	0,70
Уборка газонов от случайного мусора	рекомендации и по нормир.труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.20	0,08	0,001	м2	1021					87,27	191,9	16747	16747	0,94	0,99	1,04

Уборка контейнерных площадок в теплый период	рекомендации и по нормир. труда работников ЖСХ 2000г, п.2.2.1.24	1,46	0,024	м2	2					3,99	191,9	766	766	0,04	0,04	0,04
итого										378,04	2110,90	72546,00	72546,00	4,32	4,53	4,76

3. Работы, выполняемые при техническом обслуживании систем отопления, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения жилых зданий

Прил. №4л. А, Постановление от 27.09.2003г №170 об утверждении "Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда",

Обход по графику систем отопления и горячего водоснабжения в подвальном помещении ежемесячно согласно графиков Каскад-Энерго	E74-06-004-1-2		0,004	м2 осм. Площ.	2255,0					6,61	191,9	1268	1268	0,08	0,0809	0,0850
Технический осмотр электрооборудования 1 раз в год	E-73-04-003-4		0,0236	м2	1783,0					48,54	264,8	12853	12853	0,84	0,8831	0,9272
ВРУ-обслуживание	E-74-06-003-2		0,50	1 уст.	1,0					0,50	264,8	132	132	0,00804	0,0084	0,0089
итого														0,93	0,97	1,02

4. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

Прил. №4л. Б, Постановление от 27.09.2003г №170 об утверждении "Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда",

Консервация системы центрального отопления-1 раз в год	E74-06-004-4		0,007	м трубопровод	2847,0					17,84	208,8	3726	3726	0,20	0,21	0,22
Промывка системы центрального отопления- 1 раз в 2 года	E74-06-004-5		0,0044	м3 здания	4618,7					20,32	208,8	4244	4244	0,23	0,24	0,25

													0,43	0,45	0,48				
итого																			
5. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период																			
Прил. №4л. В, Постановление от 27.09.2003г №170 об утверждении "Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда",																			
Расконсервация системы центрального отопления	E74-06-004-4		0,007	м трубопровода	2847,0					17,84	208,8	3726	3726	0,21	0,22	0,23			
													0,21	0,22	0,23				
итого																			
													5,55	5,83	6,12				
1. Затраты на управление													4,21	4,42	4,64				
2. Уборка лестничных клеток													4,32	4,53	4,76				
3. Уборка дворовой территории													0,93	0,97	1,02				
4. Работы, выполняемые при техническом обслуживании систем отопления, водоснабжения, водоотведения жилых зданий													0,64	0,67	0,70				
5. Обязательные работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации													1,00	1,05	1,10				
6. Затраты на аварийное обслуживание													3,36	3,53	3,70				
7. Текущий ремонт (накопительная часть)													19,99	20,99	22,04				
итого																			

Генеральный директор
ООО "УК "Приоритет" *И.Е. Алексеев*

Экономист
ООО "УК "Приоритет" *Д.В. Нечепуренко*



Председатель МКД Мухомова О.А.

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом
№ б/н от __._____.2023г.

Перечень технической документации на многоквартирный дом № 8, по ул. Мира 8 и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

№№ п/п	Наименование документа	Количество о листов	Примечания
1	2	3	4
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
3	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
4	Акты осмотров (общих, частичных, внеочередных)		
5	Акты осмотров, проверки состояния (испытания) на соответствие эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности	5. 1. Инженерных коммуникаций	
		5. 2. Коллективных (общедомовых) приборов учета	
		5. 3. Индивидуальных приборов учета	
		5.4. Электрического оборудования	
		5.5. Санитарно-технического оборудования	
		5. 6. Отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома и иного, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, оборудования, (крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома, объекты, расположенные на земельном участке, и другие элементы общего имущества)	
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
6	Копия кадастрового паспорта земельного участка Кадастровый номер		
7	Документы, в которых указывается содержание и сфера действия Сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы,		

	подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП		
8	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) дома		
9	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		
10	Акты освидетельствования (приемки) скрытых работ		
11	Протокол измерения шума и вибрации		
12	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
13	Акты разграничения эксплуатационной ответственности по инженерным сетям электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
14	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
15	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
16	Акты передачи Управляющей организации комплектов проектной и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
17	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам объема и качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
18	Иные, связанные с управлением многоквартирным домом, документы (договоры, реестр собственников (жилых и нежилых) помещений, списки, и другие документы).		
19	Энергетический паспорт		

От Управляющей организации :

Генеральный директор ООО « УК «Приоритет»



(Handwritten signature)

Алексеев Г.Е.

От Собственников :

Председатель совета МКД № 8
по ул. Мира

(Handwritten signature)

Мухина О.Я.

Приложение № 3

к договору управления многоквартирным домом

№ б/н от _____ 2023 г.

**Описание общего имущества многоквартирного дома
по адресу: ул. Мира, дом № 8**

Наименование элементов общего имущества	Характеристика	Состояние (указывается количество, площадь элементов общего имущества, требующих ремонта, замены, проведения иных видов работ, виды дефектов, Удовлетворительность/ неудовлетворительность состояния, соответствие требованиям нормативных документов)
1	2	3
I. Помещения общего пользования		
Межквартирные лестничные площадки	Количество- шт. Площадь пола – ,0 м.кв Материал пола - ж/бетон	
Лестницы	Количество маршей – шт. Материал маршей – ж/бетон Материал ограждений - металл Материал балясин – нет Площадь- кв. м	
Коридоры	Количество- шт. Площадь пола - кв. м Материал пола – ж/бетон	
Технические этажи	Количество Площадь пола - Материал пола-	
Чердаки	Количество лазов на кровлю – шт. Количество выходов на чердак – шт. Количество продухов на чердаке - шт. Площадь чердака – кв. м	
Технические подвалы	Количество входов в подвальное помещение- шт. Количество лестниц – шт. Площадь подвального помещения – м2 Материал полового покрытия подвального помещения –бетонная стяжка Материал стен подвального помещения – железобетон, кирпич Количество продухов, подвальных окон -	
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента- ж/бетон Цоколь- ж/бетон Площадь цоколя – м2	
	Отмостка- асфальтобетонное	
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов- шт. Площадь стен в подъездах – кв. м Материал отделки стен, потолков – штукатурка, масляная окраска панелей	

	Перегородки- ж/бетон	
Фасад	Материал отделки стен- кирпич облицовочный Площадь фасада(без окон и дверей)- м2 Площадь окон(общ.имущ.)- м2 Площадь дверей (общ.имущ)- м2 Протяженность м/панельных швов – м Количество б/плит – шт. Площадь б/плит –	
Перекрытия	Материал – ж/бетон Площадь междуэтажных перекрытий – м2 Площадь подвальных перекрытий – м2 Площадь чердачных перекрытий – м2	
Крыши	Капремонт- Вид кровли – Материал - Площадь кровли -кв. м Протяженность ограждений – 0 м Количество лазов на кровлю – Входов на чердак – Кол-во козырьков - Материал козырьков – железобетон Площадь козырьков – м2	
Двери	Кол-во входных дверей –металлические с устройством домофонов	
Окна	Количество окон пластиковых со (стеклопакетами), расположенных в помещениях общего пользования - шт.,площадь: м2 Из них деревянных – шт.	
III.Механические, электрические, санитарно-техническое и иное оборудование		
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – Материал вентиляционных каналов кирпич Количество продухов на чердаке – шт.	
Водосточные желоба/ Водосточные трубы	Количество водоотводящих стояков- ____ шт. Протяженность водоотводящих стояков - м Количество водосточных труб - 0 Тип водосточных желобов и водосточных труб – оцинкованная сталь (наружные или <u>внутренние</u>)	
Электроснабжение	Вводно-распределительное устройство - шт. Общая протяженность сетей- м Количество групповых щитков – шт Кол-во установленного коллективного прибор учета – шт.	
Светильники	Количество светильников в местах общего пользования (на лестничных площадках) – шт.	
	Кол-во светильников наружного освещения -шт. Количество инд. Приборов учета – шт.	

Теплоснабжение	Нижняя, верхняя разводка - указать Общая протяженность сетей - м Протяженность стояков - м Узлы управления - шт. Коллективный прибор учета - шт.	
Радиаторы	Кол-во радиаторов на л/клетках - шт. Кол-во радиаторов в помещениях МКД - Запорно-регулирующая аппаратура - шт	
Полотенцесушители	Материал и количество 1. Сталь, шт.	
Системы очистки воды	Количество Марка	
Насосы (для повышения давления подачи воды)	Количество- _____ шт.	
Холодное водоснабжение	Центральное Общая протяженность сетей- м Протяженность стояков - м Протяженность квартирной разводки- м Коллективный прибор учета - шт. Количество установленных индивидуальных приборов учета - Количество задвижек вентиляй(без учета внутриквартирных) - шт.	
Горячее водоснабжение	Общая протяженность сетей- м Протяженность стояков- м Протяженность квартирной разводки- м Количество узлов управления - шт. Кол-во установленных коллективных приборов учета -шт. Количество установленных инд.приборов учета - шт.	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Задвижки- мм Врезок - шт Кол-во задвижек вентиляй - шт.	
Сигнализация	Вид сигнализации:	
Водоотведение	Общая протяженность сетей - м Протяженность стояков - м Количество крышек ревизий - шт.	
Калориферы	Количество	
Указатели наименования улицы на фасаде многоквартирного дома	Количество - шт.	
Иное оборудование	Указать наименование	
IV. Земельный участок и расположенные на нем объекты, входящие в состав общего имущества		
Общая площадь земельного участка	Земельный участок - м ² в том числе: Площадь застройки - м ² Асфальт - м ² Грунт - м ² Газон - м ²	

Зеленые насаждения	Деревья - шт. Кустарники - шт.	
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы : Лестницы подъездные- шт. (ж/бетон) Скамейки около подъездные - шт. Урны металлические крашенные - шт.	
V. Иные объекты, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома		

Примечание:

Состав и внешние границы общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13. 08. 2006 № 491.

Разграничение общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и имущества отдельных Собственников помещений проводится с учетом границы эксплуатационной ответственности, в качестве которой выступают:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системах канализации (водоотведения) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не входит в состав общего имущества в многоквартирном доме.

От Управляющей организации
Генеральный директор ООО «ЖК «Приоритет»



Алексеев Г.Е.

От Собственников :
Председатель совета

Многоквартирного дома № 8 по Мира

Мухина О.Я.

Информация об Управляющей организации и контролирующих органах

п/п	Наименование информации	Данные	
1.	Фирменное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Приоритет»	
	Сокращенное наименование	ООО «УК «Приоритет»	
	ФИО руководителя	Генеральный директор Алексей Геннадий Евгеньевич	
	Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами	№ 271 от 15.05.2015г. Выдана Государственной жилищной инспекцией Кемеровской области Срок действия лицензии до 01.01.2023 г.	
	Сведения о государственной регистрации	ОГРН 1104246000286 ИНН 4246017072	
	Место государственной регистрации юридического лица	г. Анжеро-Судженск Кемеровской области, ул. Гагарина 2а	
	Режим работы организации:	Понедельник с 8-00 до 12-00 с 13-00 до 17-00 Вторник с 8-00 до 12-00 с 13-00 до 17-00 Среда с 8-00 до 12-00 с 13-00 до 17-00 Четверг с 8-00 до 12-00 с 13-00 до 17-00 Пятница с 8-00 до 12-00 с 13-00 до 17-00 Суббота с 9-00 до 14-00 (касса) Воскресенье выходной	
	Адрес электронной почты	doverieuk@yandex.ru	
	Официальный сайт в сети интернет	http://ukdov.ru.com/	
	Адреса сайтов в сети интернет, на которых размещена информация по МКД	Государственная информационная система ЖКХ dom.gosuslugi.ru Реформа ЖКХ, reformagkh.ru,	
2.	Номера телефонов	Приемная тел/факс – 8-384-53-2-66-01	
		Бухгалтерия – 8-384-53-2-66-03	
		Касса – 8-(384)-53-2-66-04, 8-384-53-2-66-05	
		Паспортный стол – 8-384-53-2-66-05	
		Инженер ПТО – 8-384-53-2-66-00	
		Мастер по ремонту сантехоборудования - 8-960-906-18-14	
		Зам. директора по ресурсам – 8-384-53-2-69-17	
3.	Сведения о работе диспетчерской службы:	Адрес	г. Анжеро-Судженск Кемеровской области, ул. Гагарина 2а
		Контактный телефон	8-(384)-53-2-66-01, 8-(384)-53-2-66-02,
		Режим работы	
4.	Сведения о работе диспетчерских служб ресурсоснабжающих организаций:	Аварийно-диспетчерская служба	8(384)-53-2-66-00
		ОАО «Кузбассэнергосбыт»	8-384-53-6-37-18
		АО «Каскад-Энерго»	8-384-53-6-34-46
		ООО «Водосбыт»	8-384-53-2-60-10
		5.	Сведения об органах исполнительной власти и контролирующих органах
Администрация Анжеро-Судженского городского округа	Адрес: 652470, Кемеровская область, г. Анжеро-Судженск, ул. Ленина, 6. Тел.: 8-384-53-6-12-20, E-mail: adm@anzhero.ru		

Управляющая организация:



А. Алексеев/

Собственники:

/ Мухина О.Я./