

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,
РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ:
г. Хабаровск, ул. Калинина д. 65а**

г. Хабаровск

«01». августа 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Городская», именуемая в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Борисенко Оксаны Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Калинина 65а, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1 Цель договора

1.1 Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме (далее по тексту – МКД), обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества МКД в соответствии с **Приложение 3**, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории (в рамках полученных средств), решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками посредством управления МКД Управляющей компанией, а так же пользования коммунальными услугами.

2 Термины и определения, используемые в договоре

2.1 Для целей настоящего договора используются следующие термины и определения:

Многоквартирный жилой дом (МКД) – индивидуально-определенное здание, которое состоит из квартир, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Собственник жилого помещения - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в МКД зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи помещения – члены семей собственников помещений.

Наниматели – граждане и члены их семей, проживающие в МКД на условиях найма.

Владельцы (арендаторы, собственники) нежилых помещений – физические или юридические лица, пользующиеся помещениями в МКД на основании договоров аренды, права собственности, либо на иных законных основаниях.

Потребитель – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в МКД, потребляющее коммунальные услуги.

Общее имущество многоквартирного дома – имущество, указанное в техническом паспорте на строение, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а так же крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома (доля собственника в данном доме) – доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Общая площадь помещения в многоквартирном доме состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и определяется на основании технического паспорта на помещение.

Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

Совет многоквартирного дома – выборных орган управления МКД, действующий от имени Собственников в перерывах между ежегодно проводимыми общими собраниями собственников помещений. Совет многоквартирного дома избирается только из собственников помещений в МКД на общем собрании. Количество членов Совета дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в МКД. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в МКД, количество членов совета МКД устанавливается с учетом имеющего в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Председатель Совета многоквартирного дома – лицо, избираемое из членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений МКД. Председатель Совета МКД осуществляет руководство текущей деятельностью Совета МКД и подотчетен общему собранию собственников помещений МКД.

Управление многоквартирным домом – комплекс мер, направленных на достижение определенных целей, поставленных Собственниками, в которые входит обеспечение комфортного проживания, а также улучшения существующих свойств МКД.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., включающий в себя:

- уборку мест общего пользования МКД, в том числе подвалов, кровель.
- содержание придомовой территории;
- организация вывоза твердых коммунальных отходов (далее по тексту – ТКО) и крупногабаритных отходов (далее по тексту - КГО);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу МКД.
- содержание конструктивных элементов МКД;
- обслуживание технических устройств, а также технических помещений МКД.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем МКД для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций в том числе:

- текущий ремонт конструктивных элементов МКД и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств.

Состав и техническое состояние общего имущества МКД и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего договора отражается в акте технического состояния, который составляется при приемке МКД в управление Управляющей компанией, а также при расторжении настоящего договора по любому из оснований.

Техническая документация – перечень документов, необходимых для осуществления управления, содержания и ремонта общего имущества МКД, включающий в себя:

- технический паспорт на МКД с экспликацией и поэтажными планами;
- документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества МКД;
- документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества МКД;
- акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:
 - ✓ инженерных коммуникаций;
 - ✓ коллективных (общедомовых) приборов учета;
- акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета.

При отсутствии технической документации на момент заключения настоящего договора, Управляющая компания обеспечивает ее изготовление. Расходы Управляющей компании, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей компанией Собственниками.

3 Общие положения

3.1 Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного Протоколом очно-заочного внеочередного общего собрания собственников №01/23 от «17» июня 2023года, а также норм статьи 162 ЖК РФ.

3.2 Условия настоящего договора определены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников.

3.3 Общее собрание собственников помещений МКД является высшим органом управления МКД. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом

осуществляет Управляющая компания на условиях, установленных настоящим договором с учетом предложений Совета многоквартирного дома.

3.4 Пользователи и наниматели помещений в МКД имеют право пользования данным помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником помещения и членами его семьи.

3.5 Пользователи и наниматели помещений в многоквартирном доме имеют права, исполняют обязанности и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.6 Распоряжение общим имуществом многоквартирного дома осуществляется на основании решений общих собраний собственников помещений в МКД.

4 Предмет договора

4.1 Управляющая компания по заданию Собственников обязуется в рамках принятых решений за оплату в рамках заказанных работ и полученных средств осуществлять управление МКД, а именно:

4.1.1 Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества МКД.

4.1.2. Обеспечивать предоставление собственнику помещения и проживающим с ним лицам коммунальных услуг, указанных в **Приложении №2** к настоящему договору.

4.2 Обеспечить выполнение заявок Собственников по устранению неисправностей и аварий в пределах эксплуатационной ответственности, за установленную плату выполнять работы по устранению неисправностей и ремонту. Осуществлять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в пределах денежных средств, предусмотренных на содержание и текущий ремонт МКД. Адреса и контактные телефоны, по которым принимаются заявки, указаны в **Приложении №1** к настоящему договору.

4.3 Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД утверждается на общем собрании собственников помещений после обследования технического состояния МКД силами Управляющей компании и с учетом ее предложений, основанных на требованиях статей 161 и 162 ЖК РФ, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и других нормативных правовых и нормативных технических документов. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД указан в **Приложении №4** к настоящему договору.

4.4 Услуги и работы для Собственников, не предусмотренные Перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества МКД, оказываются и выполняются Управляющей компанией за отдельную плату. При этом выполнение отдельных видов работ и предоставление услуг определяется по согласованию с Советом МКД и оформляются в письменном виде.

4.5 Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД, указанных в **Приложении №4** к настоящему договору, может быть изменен Управляющей компанией в соответствии с предписаниями контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества МКД к зимнему и летнему сезонам. Измененный перечень работ оформляется в письменном виде с указанием основания для изменений и доводится до Совета МКД.

4.6 В случае выполнения неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера), вызванных обстоятельствами, которые Управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы Собственниками. Размер платежа для Собственников рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственниками или иными пользователями в соответствии с выставленным Управляющей компанией платежным документом.

4.7 Управляющая компания в целях исполнения настоящего договора заключает договоры с организациями различных организационно-правовых форм, специализирующимися на выполнении работ и услуг (далее «специализированные организации»), либо выполняет их самостоятельно.

4.8 Собственники своевременно и в полном объеме оплачивают услуги Управляющей компании в соответствии с разделом 7. «Платежи собственников» настоящего договора.

5 Права и обязанности Управляющей компании

Управляющая компания обязана:

5.1 Осуществлять управление МКД, для чего:

5.1.1 Представлять законные интересы Собственников, в том числе в отношениях с третьими лицами.

5.1.2 Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников.

5.1.3 Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками общим имуществом МКД.

5.1.4 Принять имеющуюся, вести и хранить техническую документацию на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего договора.

5.1.5 Вести учет, начисление, сбор и аккумулирование средств, оплачиваемых Собственниками по настоящему договору, самостоятельно или с помощью третьих лиц, используя данные, полученные по настоящему договору.

5.1.6 Предоставлять информацию специализированным организациям, ответственным за начисление льгот и различного вида субсидий.

5.1.7 Обеспечивать контроль соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг по критериям, отраженным в действующем законодательстве и заключенных договорах. Регулярно, в том числе по заявлению потребителя, вести учет и фиксировать следующие параметры по предоставлению коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение – давление на вводе в дом и в точке водоразбора;
- горячее водоснабжение – давление на вводе в дом и в точке водоразбора в помещении потребителя;
- отопление – давление теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе, температура теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе, после смешения (на выходе из водонагревателя), температура воздуха в жилом помещении;
- электроснабжение – напряжение на вводе в дом.

5.1.8 Обеспечивать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчет платы за коммунальные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия собственника или нанимателя помещения и совместно с ним проживающих лиц.

5.1.9 Обеспечивать выполнение всеми Собственниками обязанностей, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором, в т. ч. обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

5.1.10 Вести учет доходов, поступающих от Собственников и нанимателей помещений, и расходов, направляемых на оказание услуг и выполнение работ в рамках настоящего договора.

5.1.11 Ежегодно в течение первого квартала года следующего за годом управления, предоставлять Собственникам отчет о выполнении условий настоящего договора путем размещения на доске объявлений, а в случае ее отсутствия – на площадке первого этажа каждого подъезда.

5.1.12 Обеспечивать прием и рассмотрение обращений граждан по вопросам индивидуальной собственности гражданина по вопросам, входящих в предмет настоящего договора, посредством письменных и устных обращений. Рассмотрение заявок и обращений по содержанию и ремонту мест общего пользования перед производством работ согласовывать с председателем совета дома., за исключением аварийных работ.

5.2 Организовывать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных п. 4.1.1. настоящего договора, а именно:

- 5.2.1 Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества МКД, функционирование всех объектов инженерной инфраструктуры МКД в объемах работ и услуг, предусмотренных настоящим договором.
- 5.2.2 Выполнять техническое обслуживание общего имущества МКД, которое включает в себя:
- наладку инженерного оборудования;
 - работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования;
 - периодические планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей;
 - подготовку МКД и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации;
- 5.2.3 Обеспечивать функционирование аварийно-диспетчерской службы.
- 5.2.4 Проводить текущий ремонт общего имущества МКД, объектов инженерной инфраструктуры дома в соответствии с Приложением №4 к настоящему договору.
- 5.2.5 Вести учет и фиксирование следующих параметров предоставления услуг:
- Отсутствие холодного и горячего водоснабжения, качества воды.
 - Параметры теплоносителя в отопительный период
 - осуществлять контроль за работой подрядных организаций.
- 5.2.6 Составлять и оформлять в установленном порядке соответствующие акты о предоставлении услуг надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Привлекать при необходимости для участия в составлении актов поставщиков соответствующих видов услуг.
- 5.3 В рамках заказанных и оплаченных Собственниками работ и услуг обеспечить выполнение специализированными предприятиями требований, установленных ЖК РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами пользования жилыми помещениями, другими нормативными правовыми актами, нормативными техническими документами.
- 5.4 Обеспечить предоставление Собственникам коммунальных услуг, указанных в п. 4.1.2. настоящего договора, для чего заключать договоры на обеспечение МКД необходимыми коммунальными ресурсами (услугами).
- 5.5 Ежегодно либо по необходимости представлять на утверждение общего собрания собственников помещений в МКД планы проведения текущего ремонта общего имущества МКД, объектов инженерной инфраструктуры МКД (с указанием перечня работ и срок их проведения, расчета расходов на их проведение и размера оплаты).
- 5.6 Уведомлять Собственников и нанимателей помещений о предстоящих ремонтах МКД:
- о капитальном ремонте – не менее чем за 30 (тридцать) дней.
- 5.7 Выносить на рассмотрение Собственников и нанимателей помещений предложения по изменению размера платы за жилое помещение для дальнейшего принятия решений на общем собрании собственников помещений в МКД. Информировать Собственников об изменениях размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 (тридцать) рабочих дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.
- 5.8 Использовать средства, поступающие в виде оплаты услуг по настоящему договору от Собственников (за исключением средств, поступающих в виде вознаграждения Управляющей компании за услуги по управлению, являющегося доходом Управляющей компании), строго в соответствии с их целевым назначением.
- 5.9 Разрабатывать и предлагать Собственникам мероприятия по энергосбережению при эксплуатации общего имущества МКД.
- 5.10 Разрабатывать предложения по эффективному использованию нежилых помещений и земельного участка с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества МКД.
- 5.11 Доводить до сведения Собственников необходимую информацию, касающуюся предмета настоящего договора, посредством размещения на досках объявлений, а в случае их отсутствия на лестничной площадке первого этажа каждого подъезда МКД.

5.12 Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также по использованию их Собственником или нанимателем не по назначению.

5.13 При ненадлежащем качестве оказания услуг и выполнения работ УК производит перевод денежных средств полученных в результате их экономии при исполнении договора управления и или образовавшихся остатков на конец года денежных средств по содержанию и текущему ремонту на седующий год на статью текущий ремонт.

5.14 Доводить до совета дома расход денежных средств по статье текущий ремонт и заключать договоры по текущему ремонту на условиях более выгодных для собственников.

Управляющая компания вправе:

5.15 По вопросам, связанным с предметом настоящего договора, представлять интересы Собственников с третьими лицами.

5.16 Самостоятельно по своему усмотрению определять способы и методы исполнения принятых на себя на настоящему договору обязательств и привлекать для этого физических и юридических лиц содержания общего имущества.

5.17 Осуществлять планирование оказания услуг и выполнения работ, указанных в п. 4.1.2 настоящего договора, исходя из технического состояния МКД, внесенных Собственниками платежей и в соответствии с решениями общего собрания собственников МКД.

5.18 Разъяснять Собственникам последствия выполнения их решений по сокращению объемов и видов работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по различным обстоятельствам, влекущим за собой невозможность или затруднение выполнения работ и оказания услуг в необходимом объеме, тем самым способствующим переходу МКД в недопустимое состояние.

5.19 Вносить изменения в Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД, указанных в п. 4.3. настоящего договора, в соответствии с изменениями действующего законодательства, предписаний контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества МКД к зимнему и летнему сезону.

5.20 Предупреждать Собственников о недопустимости совершения и устранении допущенных Собственниками и лицами, совместно с ним проживающими, каких-либо нарушений, в том числе связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов Собственников других помещений в МКД, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

5.21 Организовывать проведение общих собраний собственников помещений в МКД по инициативе любого собственника, а также ежегодного собрания Собственников. Уведомление Собственников о проведении таких собраний проводится путем размещения уведомлений о проведении таких собраний на доске объявлений, а в случае ее отсутствия на площадке первого этажа каждого подъезда.

5.22 В случае невнесения (несвоевременного внесения) собственником помещения в МКД платы за помещение и коммунальные услуги, иных платежей – принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т. ч.:

- взыскание денежных средств в судебном порядке;
- начисление пени;
- отключение в установленном действующим законодательством РФ порядке принадлежащего собственнику помещения от подачи коммунальных услуг.

5.23 Требовать допуска в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое собственником жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

5.24 Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных приборов учета (распределителей), уставленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

5.25 Осуществлять за отдельную плату иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором по согласованию с общим собранием Собственников, либо с конкретным собственником, если речь идет о внутриквартирном имуществе собственника помещений в МКД.

5.26 Исполнять иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные нормами действующего законодательства РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

6 Права и обязанности Собственников

Собственники обязаны:

6.1 Своевременно и в полном объеме оплачивать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, в том числе, управление МКД, стоимость предоставляемых коммунальных услуг.

6.2 Нести бремя содержания принадлежащего ему помещения и доли общего имущества МКД.

6.3 Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в соответствии с «ПОЛОЖЕНИЕМ о поддержании правопорядка на дворовой территории и местах общего пользования многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Калинина, д. 65 «А» утвержденным общим собранием собственников жилья 12.04.2022г., а так же в соответствии с нормами жилищного законодательства РФ:

6.3.1 Использовать помещение в соответствии с его назначением.

6.3.2 Бережно относиться к принадлежащему ему помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещении, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в принадлежащем ему помещении немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу.

6.3.3 Бережно относиться к МКД в целом, к общему имуществу МКД, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей общего имущества МКД немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу.

6.3.4 Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования МКД, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места.

6.3.5 Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

6.3.6 Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

6.3.7 Экономно расходовать воду, газ, электроэнергию и тепловую энергию.

6.3.8 При содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания в городах и других населенных пунктах.

6.3.9 Обеспечить устранение за свой счет повреждений общего имущества МКД, а также ремонт или замену повреждений общего имущества МКД либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине собственника помещения в МКД либо совместно проживающих с ним лиц.

6.3.10 Не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования МКД в период времени, установленный законодательством на территории Хабаровского края.

6.3.11 В установленном порядке согласовывать переустройство и перепланировку занимаемого помещения, перенос инженерных сетей, перевод жилого помещения в нежилое или наоборот, размещение кабельного оборудования, индивидуальных телеантенн, иного оборудования, не предусмотренного проектом МКД. После получения согласования и производства работ по переустройству и перепланировке занимаемого помещения, произвести вывоз мусора, образовавшегося в ходе указанных работ, своими силами и за свой счет.

6.3.12 Ежегодно к началу отопительного сезона за свой счет производить в жилом помещении утепление входных дверей, оконных и балконных заполнений, замену разбитых оконных стекол, установку уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов и т.д. В случае невыполнения собственником условий, оговоренных в данном пункте, Управляющая компания не несет ответственности за необеспечение температурного режима в помещении собственника.

6.4 Вносить плату за помещение и коммунальные услуги - в сроки, установленные настоящим договором, иные платежи - в размерах, порядке и в сроки, определенных решениями общего собрания собственников помещений в МКД.

- 6.5 При нарушении установленных сроков внесения платы за помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – уплачивать пени в размере и порядке, определенных настоящим договором.
- 6.6 В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее собственнику, другому лицу произвести полный расчет с Управляющей компанией до момента перехода права собственности.
- 6.7 Обеспечить доступ в занимаемое помещение:
- 6.7.1 Представителям Управляющей компании или работникам специализированных организаций – для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем.
- 6.7.2 Работникам специализированных организаций – для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям МКД, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии, газа и в других случаях.
- 6.8 В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения настоящего договора и в течение 5 (пяти) календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже данных предоставлять Управляющей компании информацию:
- о правовых основаниях проживания лиц в помещении (собственник помещения, член семьи собственника помещения, лицо, проживающее на основании соглашения с собственником помещения либо с его разрешения, и т.п.), а также об объеме прав, обязанностей и ответственности таких лиц;
 - о правах на субсидии и льготы;
 - о номерах телефонов (домашних, рабочих, мобильных) контактных лиц (собственника помещения, членов его семьи и других лиц) – на случай необходимости немедленного оповещения (в т. ч. об аварийной ситуации);
 - о переводе жилого помещения в нежилое или наоборот.
- 6.9 Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые машины (приборы, оборудование) мощностью превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в паспорте жилого помещения и МКД, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.
- 6.10 Незамедлительно сообщать Управляющей компании по телефонам и адресам, указанным в Приложении №1, о повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях МКД.
- 6.11 Обеспечивать личное участие или присутствие доверенного лица в общих собраниях собственников МКД. Полномочия доверенного лица оформляются в соответствии с действующим законодательством.
- 6.12 Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством.
- Собственники вправе:**
- 6.13 Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением в МКД, принадлежащим им на праве собственности.
- 6.14 Пользоваться общим имуществом МКД, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного нормативно-правовыми актами норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих требованиям законодательства РФ по параметрам качества и безопасности.
- 6.15 Требовать от Управляющей компании перерасчета платежей за коммунальные услуги в порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством РФ, вследствие временного отсутствия (но не менее 1 месяца) собственника или нанимателя помещения или членов его семьи при наличии основания для перерасчета в установленном порядке (за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления).
- 6.16. Вносить предложения по улучшению качества предоставляемых услуг и в формирование планов проведения текущего ремонта общего имущества и объектов инженерной инфраструктуры МКД.
- 6.17. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные нормативно-правовыми актами.
- 6.18. Собственники вправе осуществлять контроль полноты и качества выполнения работ и оказания услуг.

Собственники не вправе:

6.19. Производить переустройство и перепланировку общего имущества МКД, а переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения - без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке.

6.20. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды)

Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя.

6.21. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 18 градусов Цельсия.

6.22. Несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к центральным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

6.23. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

6.24. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

6.25. Выполнять работы или совершать иные действия, приводящие к порче помещений или конструкций МКД.

6.26. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования.

6.27. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

6.28. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество МКД.

6.29. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество МКД, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

6.30. Хранить легковоспламеняющиеся, взрывоопасные и ядовитые вещества в местах общего пользования.

7 Платежи Собственников

7.1. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, коммунальные услуги вносятся Собственниками в срок до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставленных не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.2. Оплата Собственниками Управляющей компании по настоящему договору включает в себя:

- плату за содержание и ремонт общего имущества МКД;
- плату за осуществление управления МКД;
- плату за коммунальные услуги.

7.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством РФ.

7.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом государственной власти Хабаровского края в порядке, установленном Правительством РФ.

Плата за содержание, управление и текущий ремонт общего имущества МКД:

7.4. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД устанавливается в соответствии со Сметой доходов и расходов (приложение №7) в части управления, содержания и ремонта общего имущества МКД, утвержденной на общем собрании собственников помещений в МКД.

7.5. Размер платы за содержание, управление и текущий ремонт общего имущества МКД должен обеспечивать содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, а также компенсировать Управляющей компании расходы по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества.

7.6. На момент подписания настоящего договора размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД установлен в Приложении №7 к договору.

7.7. При нарушении установленных сроков внесения платы за помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – собственнику помещения начисляются пени в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от невнесенных (несвоевременно внесенных) платежей за каждый день просрочки в соответствии с действующим законодательством.

7.8 Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт.

7.9 При временном отсутствии собственника или иных пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период их временного отсутствия.

7.10 В случае если собственник помещений в МКД своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.11 В случае, если принадлежащее собственнику помещение передано на законных основаниях в пользование иного лица (по договору социального или коммерческого найма, договору аренды и т.д.) собственник в соответствии с заключенным с данным пользователем договором может принять на себя обязательство по обеспечению оплаты услуг Управляющей компании и возмещению ее расходов пользователем.

8 Контроль выполнения управляющей компанией ее обязательств по договору управления.

8.1 Осуществляется на основании утвержденного общим собранием собственником ПОЛОЖЕНИЯ «об организации и осуществлении контроля за выполнением управляющей организацией, обязательств по договору управления» от 12.04.2022года

8.2. Совет многоквартирного дома осуществляет контроль на основании ПОЛОЖЕНИЯ О СОВЕТЕ многоквартирного дома, утвержденного решением общего собрания собственников жилья от 12.04.2022года

9 Ответственность сторон

9.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2 Управляющая компания несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД в пределах границ общего имущества МКД согласно Приложению №5 к настоящему договору.

9.3 Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо надлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственников.

9.4 Управляющая компания не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу МКД по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество Собственников восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

9.5 При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственниками обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственники несут ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие по их вине.

10 Согласие субъектов персональных данных на обработку персональных данных

10.1 В соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных» субъекты персональных данных настоящим дают свое согласие Управляющей компании на сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, уничтожение их персональных данных, включающих: фамилию, имя, отчество, пол, дату рождения, адрес места жительства, паспортные данные, данные о составе семьи, данные о расчетах за жилищно-коммунальные услуги, исключительно в целях организации предоставления качественных жилищно-коммунальных услуг.

10.2 Настоящее согласие дается с целью:

- осуществления паспортного и регистрационного учета по месту жительства и по месту пребывания;
- выполнения операций прибытия/убытия;
- ведения базы данных по паспортному и регистрационному учету в электронном и на бумажном носителе;
- ведения лицевого счета субъекта персональных данных;
- ведения базы данных начисления, перерасчета начислений, сбора платежей, обработки информации о поступивших платежах на лицевой счет, начисления субсидий и льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги, расчета пени в электронном и на бумажном носителе;

- исполнения прочих условий договора управления жилым домом.

10.3 Деятельность, указанная в п. 10.2 настоящего договора, может осуществляться как Управляющей компанией, так и уполномоченным ею лицом.

10.4 Для исполнения данного договора Управляющая компания может осуществлять передачу персональных данных на основании официального запроса третьим лицам без дополнительного согласия субъектов персональных данных в случаях, прямо установленных законом.

10.5 Согласие на обработку персональных данных действует с момента подписания.

10.6 Субъекты персональных данных уведомлены о своем праве отозвать согласие путем подачи в Управляющую компанию письменного заявления после окончания действия договора управления.

11 Срок действия договора. Условия изменения и расторжения договора

11.1 Настоящий договор вступает в силу с «01» августа 2023 г., после вынесения решения государственной жилищной инспекцией по Хабаровскому краю.

11.2 Настоящий договор заключается сроком на 5 (пять) лет

11.3 Настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 60 (шестьдесят) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

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

11.5 Настоящий договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативно-правового акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

11.6 Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для изменения либо расторжения настоящего договора.

11.7 Настоящий договор может быть расторгнут по решению общего собрания собственников помещений в МКД или по решению суда в случаях, установленных законом.

11.8 В случае принятия решения о расторжении договора сторона, принявшая такое решение, обязана уведомить другую сторону в сроки, установленные действующим законодательством, но не менее чем за 1 (один) месяц.

12 Заключительные условия

12.1 Настоящий договор является обязательным для всех Собственников и нанимателей помещений после утверждения его текста Советом МКД.

12.2 Наниматели помещений и члены их семей имеют права и выполняют обязанности, предусмотренные настоящим договором, за исключением касающихся капитального ремонта и участия в общих собраниях собственников помещений в МКД.

12.3 Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются сторонами путем переговоров (направления претензий). В случае недостижения соглашения спор передается на рассмотрение в суд с соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 20 (двадцать) календарных дней.

12.4 Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и становятся его неотъемлемой частью.

12.5 В случае расторжения настоящего договора техническая и иная документация, связанная с управлением МКД, передается в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г №416.

12.6 Один экземпляр настоящего договора находится у Управляющей компании, а второй экземпляр находится у председателя Совета МКД.

12.7 К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1. Адреса и телефоны диспетчерских служб, по которым осуществляется прием заявок

Приложение №2. Перечень коммунальных услуг

Приложение №3. Утвержденный ОСС от 12.04.2022г СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД, в отношении которого будет осуществляться управление .

Приложение №4. Перечень работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

Приложение №5. Границы ответственности сторон по работам, выполняемым по заявкам населения в счет оплаты за содержание мест общего пользования

Приложение №6. Предельные сроки устранения неисправностей

Приложение №7 Смета Доходов и расходов многоквартирного дом №65а по ул. Калинина, г. Хабаровска

13 Адреса и реквизиты сторон

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Городская»

Адрес: 680054, г. Хабаровск, ул. Трехгорная, д. 59, офис 302

ИНН/КПП 2722131574/272201001

р/сч. 40702810070000026702 в ПАО Сбербанк

Кор/сч. 30101810600000000608

Генеральный директор ООО
Управляющая компания «Городская»

Борисенко О.В.

Ф.И.О.



подпись

20.06.2023

дата

СОБСТВЕННИКИ:

Председатель
совета
многоквартирного
дома

Парчуков
Александр
Владимирович,
собственник
кв.22

Ф.И.О.

подпись

20.06.2023

дата

Члены совета дома:

<u>Алеветдинова Елена Юрьевна (собственник кв. N 25)</u>		<u>20.06.2023</u>
<u>Косиняева Наталья Петровна (собственник кв. № 11)</u>		<u>20.06.2023</u>
<u>Суворова Валентина Евгеньевна (собственник кв. №17);</u>		<u>20.06.2023</u>
<u>Лифанский Денис Александрович (собственник кв. №19)</u>		<u>20.06.2023</u>
<u>Черкасов Андрей Владимирович (собственник кв. № 33)</u>		<u>20.06.2023</u>
<u>Щеголев Юрий Борисович (собственник нежилого помещения 17, 23-30, 18, 22)</u>		<u>20.06.2023</u>