

ДОГОВОР № УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

п. Прохоровка«__» _____ 20__г.

ООО «Домовой», в лице директора Д.М. Маматова, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и уполномоченный собственник жилого (нежилого) помещения по адресу: п. Прохоровка ул.

МКД _____, именуемые в дальнейшем «Собственники» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании распоряжения администрации Прохоровского района № 161-р от 27.06.2025 «О назначении временной управляющей организации для управления многоквартирными домами, в отношении которых собственниками не выбран способ управления такими домами или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация».

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома (п. 4.21) регулируются отдельным договором).

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в *Приложении №2* к настоящему Договору. Разграничение эксплуатационной ответственности за инженерные коммуникации между собственником и Управляющей организацией произведено в соответствии с *Приложением №1* к настоящему договору. Подписанием настоящего договора Собственник соглашается и понимает, что в рамках настоящего договора управляющая организация осуществляет обслуживание только того инженерного оборудования (трубопроводов и т.д.), которое находится в зоне ответственности управляющей организации. Утвержденной решением общего собрания собственников платой за содержание общего имущества не предусмотрены расходы на обслуживание инженерных систем, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности собственника.

Собственниками помещений в соответствии с пп. А п. 1 правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 определен состав общего имущества в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества. В состав данного имущества включается инженерное оборудование, указанное в *Приложении № 1*, находящееся в зоне ответственности управляющей организации. Ответственность за содержание инженерного оборудования, указанного в зоне эксплуатационной ответственности Собственника в соответствии с *Приложением №1*, в том числе за первые отключающие устройства на трубопроводах, несет собственник самостоятельно, вне зависимости от нормативно-правового регулирования данного вопроса. В этой части Стороны руководствуются статьей 421 Гражданского кодекса РФ «Свобода договора».

Работы по подготовке системы отопления, расположенной в нежилом помещении, к работе в отопительный период выполняются на основании отдельного договора между Собственником такого помещения Управляющей организацией.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в соответствии с целями, указанными в п.2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с *Приложениями №2 и №3* к настоящему Договору. В случае если указанные услуги и работы выполнены Управляющей организацией с ненадлежащим качеством, Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Организовывать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) электроснабжение;
- г) отопление (теплоснабжение)
- д) газоснабжение.

При принятии общим собранием собственников решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ предоставление вышеуказанных услуг осуществляют соответствующие ресурсоснабжающие организации.

3.1.4. Организовывать предоставление иных услуг (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. Принимать плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги (за исключением случая принятия общим собранием собственников решения о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями) от Собственника, а также в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ - от нанимателя жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда. Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным организациям.

3.1.6. Требовать в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома нанимателю (арендатору) по договору найма (аренды) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.7. Заключить договор с соответствующими органами местного самоуправления для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома по устранению аварий, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению - в течение 48-ми часов с момента поступления заявки по телефону.

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Изготовление недостающей или утраченной технической документации производится за счет средств Собственника по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно либо затруднительно управление домом.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, осуществлять ежедневный прием Собственников в рабочее время, вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу. В случае необходимости получения дополнительной информации указанный срок может быть продлен, но не более чем на 30 дней, с уведомлением Собственника о продлении срока.

3.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного

настоящим Договором, в течение трех суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии п.3.4.4 настоящего Договора.

3.1.15. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) помещения(й), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором, за исключением случая, когда собственниками принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.16. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, об изменении размера платы за коммунальные услуги, не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов.

3.1.17. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.18. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.19. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы. Выдача справок может не производиться управляющей компанией при наличии задолженности Собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг. В данном случае отказ в выдаче соответствующих справок Стороны признают не нарушающим право Собственника и членов его семьи, поскольку такой отказ обусловлен встречным неисполнением обязанностей Собственника по оплате ЖКУ.

3.1.20. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.21. Не менее чем за 1 день до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.22. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, путем размещения соответствующей информации на информационных досках или на сайте управляющей компании.

3.1.23. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.24. 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 сайте управляющей организации, расположенном по адресу: www.domovoi.info или путем размещения соответствующих отчетов на информационных досках многоквартирного дома в объеме и сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.25. На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.26. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.27. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам возможность ознакомления с документацией, информацией и сведениями, касающимися управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества. Выдача копий указанных документов в рамках настоящего договора не предусмотрена.

3.1.28. Передать техническую документацию (базу данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора или его расторжения вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме – одному из собственников, указанному в решении

общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, - любому собственнику помещений в доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п.4.4 настоящего Договора.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных лиц сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой коммунальных платежей.

3.2.4. После получения письменного уведомления о проведении общего собрания собственников готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за жилое помещение на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год. При изменении решением собрания размера платы дополнительное соглашение к настоящему Договору не заключается.

3.2.5. Заключить при необходимости с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений Многоквартирного дома

3.2.5. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о передачи объектов общего имущества в пользование Управляющей организации, последняя вправе пользоваться самостоятельно, а также передавать права пользования соответствующими объектами третьим лицам, на условиях, утвержденных решением общего собрания, а в случае если данные условия не утверждены - по своему усмотрению.

3.2.6. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения, о выборе способа накопления ТКО путем их разделения на 2 фракции (утилизируемая и не утилизируемая), Управляющая компания вправе осуществлять контроль за накоплением ТКО, выявленные факты нарушения способа накопления будут фиксироваться и передаваться в административную комиссию.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 06.00 часов;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

к) в срок, не позднее чем за 30 дней до окончания действия размера платы за жилое помещение инициировать и провести общее собрание собственников помещений в МКД с вопросами повестки дня об утверждении размера платы за жилое помещение на предстоящий год.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета их оплаты, и взаимодействия Управляющей организации с отделом субсидий управления социальной защиты населения (для собственников жилых помещений);

об изменении данных о Собственнике помещения, в том числе смены контактного номера мобильного телефона Собственника помещения;

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (для собственников нежилых помещений).

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с п.4.13 настоящего Договора.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации. При отсутствии письменного акта о ненадлежащем оказании услуг собственник в рамках настоящего договора не имеет права требовать соответствующего перерасчета. Письменные заявки и обращения собственников по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества основанием для проведения перерасчета не являются.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п.3.1.24 настоящего Договора.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора определяется стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества; стоимостью коммунальных услуг(при отсутствии решения о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями), рассчитываемой в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2. Плата за жилое (нежилое) помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику помещения, согласно ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения на срок действия договора управления многоквартирным домом устанавливается в размере 20 руб. 98 коп. за 1 кв. м. в месяц (утвержденный Решением Муниципального совета Прохоровского района №233 от 24.06.2025 года) .

Оплата за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества многоквартирного дома производится согласно фактическому потреблению по показаниям приборов учета и действующих тарифов, без учета нормативного потребления.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.5. В случае принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения о заключении прямых договоров непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по вывозу ТКО, собственники открывают лицевые счета в соответствующих организациях.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета устанавливается (определяется) в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с действующим законодательством, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.8. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с п. 3.1.17 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.9. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за капитальный ремонт, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.10. Сумма начисленных в соответствии с п.5.4 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе, но может быть указана в основном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.11. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на расчетный (лицевой) счет №40702810208220003946, БИК 042007677, ВОРОНЕЖСКИЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ"

4.12. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и отопление.

4.13. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.14. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере пропорционально занимаемому помещению в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.15. Собственник (наниматель) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течение 2-х дней после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать от Управляющей организации в течение 3 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин. Обращения, направленные с пропуском указанного в настоящем пункте срока, могут быть оставлены Управляющей организацией без рассмотрения.

4.16. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п. 3.1.5 настоящего Договора нанимателям и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней известить Управляющую организацию.

4.17. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.18. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.19. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

4.20. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

4.21. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.22. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.23. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

4.24. денежные средства, поступающие на расчетный счет управляющей организации в виде платы за размещение телекоммуникационного оборудования, расходуются по решению общего собрания собственников помещений дома.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация несет установленную законодательством ответственность.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4 настоящего Договора, собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч.14 ст.155 ЖК РФ и настоящим Договором.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба, а также произвести начисления по нормативам потребления за всех проживающих лиц.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее виновных действий, в порядке, установленном законодательством.

5.6. В случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги, Управляющая организация вправе после однократного письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

При наличии задолженности по оплате за содержание жилого помещения, коммунальные услуги управляющая организация направляет собственнику предупреждение (уведомление) любым доступным способом по своему выбору: заказным письмом по почте, факсом, смс сообщением по контактному номеру, по электронной почте, звонком по телефону с аудиозаписью разговора, путем размещения соответствующей информации на платежном документе на оплату ЖКУ и т.д., в котором указан срок для оплаты.

Если по истечении срока, указанного в предупреждении (уведомлении) задолженность не будет оплачена собственником, управляющая организация вправе по своему выбору ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги. Датой платы задолженности считается дата поступления денежных средств на расчетный счет управляющей организации. Риск последствий неполучения уведомления по реквизитам Собственника, указанным в настоящем Договоре несет сам Собственник. Факт неполучения Собственником предупреждения (уведомления) направленного в соответствие с требованиями настоящего пункта Договора не лишает Управляющую организацию права ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги.

Собственник предоставляет Управляющей организации в целях обеспечения финансовой дисциплины право приостановить предоставление любой жилищной и (или) коммунальной услуги при наличии задолженности по настоящему договору. Реализация такого права не будет расцениваться Сторонами как злоупотребление правом со стороны Управляющей организации и как нарушением прав Собственника.

5.7. Собственник несет ответственность, бремя расходов по возмещению стоимости приведения помещения в прежнее состояние перед Управляющей организацией, третьими лицами, а также за:

5.7.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника и местах общего пользования;

5.7.2. 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, порчу общего имущества;

5.7.3. Производство несанкционированных перепланировок в помещении собственника и местах общего пользования, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований.

5.8. 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.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЙ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации, в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 15 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объеме, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п.6.2-6.5 настоящего Договора;

инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

6.2. В случаях:

нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;

неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий Договора.

В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей, соседей и других лиц. Если в течение 24 часов с момента обращения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта проводится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (соседей и др.). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника).

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

Изменение условий настоящего Договора осуществляется в соответствии со статьёй 161 ЖК РФ Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. 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 и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. К форс-мажорным обстоятельствам Стороны относят обильные атмосферные осадки, сильный ветер (не соответствующие климатической норме). Факт наличия таких обстоятельств помимо прочего может быть подтвержден соответствующей информацией подразделений гидрометцентра.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ЗАЩИТА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ СОБСТВЕННИКА

В соответствии с Федеральным законом «О защите персональных данных» Собственник, действуя своей волей и в своем интересе, дает согласие Управляющей компании на обработку следующих своих персональных данных с целью надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору: Фамилия, Имя, Отчество, дата и место рождения, паспортные данные, состав семьи, сведения о правоустанавливающих документах на жилое помещение, сведения о начислениях за жилищно-коммунальные услуги и произведенных собственником платежах, размер задолженности.

Обработка персональных данных осуществляется Управляющей компанией следующими способами: обработка персональных данных с использованием средств автоматизации, обработка персональных данных без использования средств автоматизации (неавтоматизированная обработка). Согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении Персональных данных, которые необходимы для достижения вышеуказанных целей, включая без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, а также осуществление любых иных действий с персональными данными в соответствии с действующим законодательством. Настоящим Собственник признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, передаче Управляющей компанией принадлежащих ей функций и полномочий иному лицу, Управляющая компания вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию о Собственнике таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

Согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего договора.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Договор заключен на 1 год и вступает в действие с момента подписания.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 10 страницах и содержит 3 приложения.

Приложения:

1. Акт разграничения ответственности на инженерное оборудование.
2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Перечень работ и услуг по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник (Ф.И.О)	Управляющая организация ООО «Домовой»
Дата рождения: _____ Место рождения: _____ Паспорт серия, номер _____ Дата выдачи _____ Кем выдан _____ Место регистрации: _____ Место фактического проживания: _____ Телефон (моб) _____ Адрес электронной почты: _____ Правоустанавливающий документ: _____ _____	Адрес юридический: 309000, Белгородская область, пгт Прохоровка, ул. Колхозная, д.1, офис 9 ИНН/КПП 3100016899/310001001 ОГРН 1233100005335 р/с 40702810210001694366 в АО "ТБанк" г. Москва к/с 30101810145250000974 БИК 044525974 E-mail: ooo.domovoi.proh@yandex.ru
_____ / _____ подпись Ф.И.О.	Директор ООО «Домовой» _____ / <u>Д.М. Маматов</u> М.П.

АКТ
Разграничения ответственности за инженерное оборудование

№ п/п	Ответственность сторон	
	«Собственник»	«Управляющая организация»
1	Разводящие трубопроводы холодного водоснабжения, отключающие устройства на ответвлениях стояков, включая сантехоборудование, запорную арматуру	Стояки холодного водоснабжения
2	Приборы отопления, устройства, разводящие трубопроводы от места присоединения первых отключающих устройств на ответвлениях стояков	Стояки внутридомовой системы отопления
3	По выходным соединительным клеммам автоматических выключателей. Устройства и приборы после отключающих устройств в щитках электрощитовой.	Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков) отключающие устройства на квартиру.
4	Трубопроводы канализации от раструба крестовины или тройника общего стояка.	Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк.
	Примечание: Все вышеперечисленное оборудование принадлежит собственнику на праве собственности и за его сохранность, и надлежащее использование отвечает он лично.	

Собственник

Директор ООО «Домовой»

_____ / _____

_____ / Д.М. Маматов

М.П.

Состав общего имущества Многоквартирного дома

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, кроме окон и витражей, являющихся частью квартир, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Собственник

Директор ООО «Домовой»

_____ / _____

_____ / Д.М. Маматов

М.П.

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома
№ ____ по ул. _____**

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома		
№	Виды работ и услуг	Стоимость на 1 кв. м. общей площади (рублей в месяц)
1	Частичная уборка территории	0,37
2	Работы по благоустройству	0,96
3	Материальные затраты на санитарное содержание	0,77
4	Осмотр мест общего пользования и подвальных помещений (при наличии)	0,17
5	Осмотр наружных конструкций	0,17
6	Осмотр общедомовой системы водоотведения (ЛОС, КНС)	0,28
7	Техническое обслуживание кровли	0,70
8	Текущий ремонт конструктивных элементов (стены и перегородки включая м/п швы, кровли)	2,04
9	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп и стартеров в местах общего пользования	0,32
10	Очистка грязевиков, воздухоотборников	0,19
11	Осмотр систем отопления (устройства в подвальных и чердачных помещениях в отопительный период)	0,44
12	Общие и частичные осмотры общедомовой системы холодного, горячего водоснабжения и водоотведения в технических помещениях, снятие показаний потребленных коммунальных ресурсов	0,79
13	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования на лестничных площадках, снятие показаний потребленных коммунальных ресурсов	0,85
14	Техобслуживание приборов учета по отоплению	1,36
15	Общие и частичные осмотры чердачных помещений, проверка температурно-влажностного режима чердачного помещения	0,91
16	Замена автоматических выключателей	0,51
17	Прочистка стояков и лежаков канализации	0,96
18	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	2,15
19	Замена вентилей, задвижек в местах общего пользования	0,71
20	Аварийно-диспетчерское обслуживание	1,36
21	Дератизация, дезинсекция	0,34
22	Техническое обслуживание системы газоснабжения, газопровода, ВДГО	

23	Ликвидация воздушных пробок в системе центрального отопления (наладка системы - стояки)	0,17
24	Испытание трубопроводов системы центрального отопления (наладка системы отопления)	0,17
25	Закрытие/открытие слуховых окон, люков и входов на чердак/техэтаж, подвал	0,17
26	Услуги по управлению (организация и проведение собраний собственников МКД, подготовка перечней работ и услуг, заключение договоров, планирование, организация и материально-техническое обеспечение работ, оформление весенних и осенних осмотров с составлением отчетной документации, работа с обращениями граждан, подготовка отчетов об оказанных услугах, хранение и ведение технической документации по МКД, налог УСН).	3,40
27	Услуги ООО "РРКЦ"	0,68
Итого		20,98

Собственник

_____ / _____

Директор ООО «Домовой»

_____ / Д.М. Маматов

М.П.