

# ПРОЕКТ

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № \_\_\_\_\_ Московская область,

**Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, \_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «Собственники помещений» или «Собственники», и**

**Общество с ограниченной ответственностью «Партнер Ультра Сервис» (ИНН: 5043073549), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава,**

в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом), на условиях, утвержденных Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного **Протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_**, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

### Термины и определения

- **Многоквартирный дом** – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.
- **Помещение** – жилое или нежилое помещение (в том числе комната, блок, иной объект недвижимости), входящее в состав многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке, или на основании вступившего в силу судебного решения, на иных законных основаниях.
- **Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.
- **Представитель управляющей организации** – управляющая организация, ее должностные лица; иные лица, действующие по поручению управляющей организации от ее имени и в ее интересах.
- **Представитель Собственников помещений в многоквартирном доме** – Председатель Совета многоквартирного дома либо лицо, наделенное решением Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг), совершение действий от имени и в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, или на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.
- **Общее имущество многоквартирного дома** – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном

доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами, предназначенными для обслуживания, эксплуатации многоквартирного дома. Состав Общего имущества многоквартирного дома определен Приложением №4 к настоящему Договору.

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

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

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

- **Услуги** - возмездное оказание (выполнение) управляющей организацией в течение согласованного срока комплекса услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме (при наличии заключенных договоров на предоставление коммунальных услуг) и пользующимся помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

## 1. Предмет Договора

1.1. По настоящему договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (Собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного Кодекса РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом определяется исходя из Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме,

утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290, и в соответствии с Разделом №1 Приложения №5 к настоящему Договору.

Изменения (в т.ч. дополнение, исключение) в Перечне работ и услуг, осуществляемых управляющей организацией, влекущее изменение размера платы за содержание помещения в многоквартирном доме, производится на основании решения Общего собрания Собственников многоквартирного дома одновременно с решением Общего собрания по вопросу соразмерного изменения (уменьшения, увеличения) размера платы за содержание помещения в многоквартирном доме, исходя из стоимости изменяемых (в т.ч. дополняемых, исключаемых) работ и услуг (Приложение №5 к настоящему Договору).

1.2. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты Общего имущества в нем, а также права распоряжения имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

## **2. Срок начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом**

2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, выступают в качестве Стороны Договора.

2.2. Договор заключен на срок – 1 (один) год и вступает в силу с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией.

2.3. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом.

2.4. По окончании установленного п. 2.2. Договора срока его действия, и при отсутствии оснований для прекращения настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на тех же, определенных настоящим Договором, условиях.

2.5. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом в порядке и в случаях, предусмотренных п.п. 11.4. – 11.8. Договора.

## **3. Взаимоотношения Сторон**

3.1. Право собственности на помещения.

3.1.1. Право собственности на помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права, в том числе на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

3.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество многоквартирного дома соответственно доле Собственника.

3.1.3. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения либо какой-либо части Общего имущества многоквартирного дома, в том числе непроживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от внесения платы за содержание помещения по Договору, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

3.1.4. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и

услуги по настоящему Договору, считаются выполненными управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

3.2. Собственники помещений в целях взаимодействия с управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом избирают Совет многоквартирного дома, в том числе Председателя Совета многоквартирного дома. Информация о Председателе и членах Совета многоквартирного дома, их месте проживания и контактных телефонах может быть размещена с их согласия на информационных стендах в многоквартирном доме.

3.3. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме, в соответствии с законодательством РФ в сфере обработки персональных данных.

3.4. При привлечении Управляющей организацией представителей для осуществления расчетов с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, собственниками помещений многоквартирного дома и взимания платы за содержание помещения и коммунальные услуги согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных таким представителям не требуется.

3.5. Привлечение управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц – исполнителей, подрядных организаций осуществляется управляющей организацией самостоятельно, с обязательным письменным уведомлением (извещением) Совета МКД / Представителя собственников помещений в МКД в порядке, установленном п.10.1 Договора.

3.6. Собственники помещений и управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая организация вправе выступать инициатором проведения внеочередного общего собрания собственников в многоквартирном доме. На весь период действия Договора собственники настоящим условием Договора устанавливают право управляющей организации по организации и проведению годового общего собрания собственников.

3.7. Условия договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на размещение телекоммуникационного оборудования, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) подлежат обязательному согласованию с Представителем собственников помещений в многоквартирном доме путем составления письменного Соглашения между управляющей организацией и Представителем собственников помещений многоквартирного дома об утверждении условий договора об использовании общего имущества.

Действия Представителя собственников по реализации представленных ему полномочий, установленных настоящим пунктом Договора, должны согласовываться с Советом многоквартирного дома путем совместного обсуждения предложений, вопросов.

3.8. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме вправе действовать от имени и в интересах всех собственников помещений многоквартирного дома, представлять их интересы в государственных органах РФ, органах местного самоуправления, надзорных и контролирующих органах, ресурсоснабжающих организациях, Фонде капитального ремонта общего имущества МКД Московской области, региональном операторе по вывозу ТКО; имеет право представлять интересы, выступать в суде в качестве Представителя собственников помещений в данном многоквартирном доме в качестве представителя по делам, связанным с управлением многоквартирным домом (соблюдение условий договора управления и жилищного законодательства РФ); обжалованием действий (бездействия) и решений органов государственного / муниципального надзора, контролирующих органов, органов местного

самоуправления, органов государственной власти субъекта РФ, государственных органов РФ, предоставлением жилищно-коммунальных услуг управляющей организацией, исполнителями коммунальных услуг (порядок определения, начисления, взимания платы и организация расчетов за жилищно-коммунальные услуги); выполнением работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества; спорам, касаемо причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома собственниками помещений МКД и третьими лицами; по вопросам, касаемо владения, пользования, распоряжения общим имуществом (в т.ч. помещений общего пользования) многоквартирного дома; касаемо заключения, изменения и расторжения договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций). Принятие условий настоящего Договора и его подписание в соответствии с п.2.1. Договора, является подтверждением полномочий Представителя собственников помещений в многоквартирном доме, установленных настоящим пунктом Договора. Надлежаще оформленной доверенностью, подтверждающей полномочия, указанные в п.3.8. Договора, является письменный документ, содержащий текст доверенности, с приложением к нему Реестра Собственников помещений, подписавших настоящий договор (Приложение №1 к настоящему Договору). Представитель Собственников помещений в многоквартирном доме вправе передоверить свои полномочия, установленные настоящим пунктом Договора, представителю управляющей организации.

3.9. Председатель Совета и Совет многоквартирного дома реализуют свои полномочия, предусмотренные действующим законодательством РФ и (или) настоящим Договором, путем совместного обсуждения предложений, вопросов и т.д. Результаты обсуждения предложений, вопросов Советом многоквартирного дома могут быть оформлены в письменной форме путем составления Протокола заседания Совета многоквартирного дома (далее – Протокол). Копия такого Протокола подлежит обязательной передаче в Управляющую организацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его составления.

3.10. Для контроля исполнения обязательств по настоящему Договору Сторонами, анализа и обобщения практики рассмотрения обращений собственников помещений/потребителей, поступающих в управляющую организацию, надзорные/контролирующие ведомства, органы власти (с учетом требований в сфере обработки персональных данных), Представитель собственников помещений МКД не реже 1 (одного) раза в квартал организует и проводит заседания Совета многоквартирного дома с обязательным участием представителя (-ей) управляющей организации (в заранее согласованную дату и время), для совместного обсуждения и выработки общих решений по исполнению Сторонами Договора своих обязательств, определения перечня предупреждающих (превентивных) мер, направленных на недопущение нарушений обязательств по настоящему Договору.

## **4. Права и обязанности управляющей организации**

### **4.1. Управляющая организация обязана:**

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

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

- обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг

собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, установленными Правительством Российской Федерации;

- оказывать услуги управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных настоящим Договором;

4.1.2. Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.

4.1.3. Организовать самостоятельно или с привлечением иных организаций круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома с аудиофиксацией звонков, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 5 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

4.1.4. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (в т.ч. путем ведения электронных журналов учета), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором либо действующим законодательством РФ сроки.

4.1.5. Ответы на предложения, заявления и жалобы Собственника по общему правилу предоставляются Управляющей организацией в течение 10 (десяти) календарных дней с момента их регистрации. В случае установления законодательством РФ иных сроков для рассмотрения обращения, жалобы, исходя из их содержания, в том числе запросов по раскрытию информации, применению подлежат сроки рассмотрения, установленные действующим законодательством РФ.

4.1.6. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг одним из способов (или несколькими), указанными в п.10.1 настоящего Договора, по усмотрению управляющей организации.

4.1.7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.8. Предоставлять, в т.ч. через платежного агента, Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего помещения, путем телекоммуникационной сети «Интернет» (электронной почты), с использованием государственных информационных Систем, иным возможным образом платежные документы (квитанции) для внесения платы за услуги управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 5-го (пятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем. Для исполнения данной обязанности Управляющая организация вправе, без согласования с Собственниками помещений, привлекать платежных агентов, иных третьих лиц.

4.1.9. При поступлении информации о нанесении ущерба Общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника - во исполнение обязательств по настоящему Договору, направлять своего сотрудника для составления Акта причинения ущерба Общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника в течение 1 (одного) рабочего дня с момента получения такой информации.

4.1.10. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее 31 марта календарного года, следующего за отчетным годом, путем размещения данных либо на информационных стендах многоквартирного дома, либо в системе ЕИАС ЖКХ Московской области и/или ГИС ЖКХ, либо на сайте управляющей организации, в объеме, установленном действующим законодательством РФ. Любой по выбору

Управляющей организации из вышеуказанных способов размещения отчета является надлежащим способом размещения отчета.

4.1.11. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, одним из способов (или несколькими), указанными в п.10.1 настоящего Договора, по усмотрению управляющей организации.

4.1.12. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), одним из способов (или несколькими), указанными в п.10.1 настоящего Договора, по усмотрению управляющей организации.

4.1.13. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в государственной информационной системе. Порядок, состав, сроки и периодичность размещения в системе информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, если иной срок размещения в системе указанной информации не установлен федеральным законом.

## **4.2. Управляющая организация вправе:**

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

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

4.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ, оказания услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома.

4.2.4. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества и установленной периодичности, предусмотренных настоящим Договором, данная разница остается в распоряжении управляющей организации и расходуется на определенные по согласованию с Советом многоквартирного дома нужды многоквартирного дома.

Указанные денежные средства, сформированные в результате экономии, по усмотрению Управляющей организации и согласованию с Советом многоквартирного дома могут быть направлены на оплату непредвиденных работ по текущему ремонту, устранение дефектов

вследствие причинения вреда Общему имуществу многоквартирного дома третьими лицами, актов вандализма, и т.д.

4.2.5. Поступившие в управляющую организацию, но не использованные в полном объеме денежные средства, предназначенные для расходования на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (в соответствии с утвержденным Представителем собственников многоквартирного дома планом текущего ремонта на определенный период), учитываются при планировании работ по текущему ремонту в последующем периоде и расходуются на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

По согласованию с Советом многоквартирного дома, поступившие в управляющую организацию, но не использованные в полном объеме денежные средства, предназначенные для расходования на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, могут быть израсходованы на иные нужды многоквартирного дома.

4.2.6. Привлекать исполнителей (третьих лиц), подрядные организации к выполнению комплекса или отдельных видов услуг (работ) по настоящему Договору с обязательным письменным уведомлением (извещением) Совета МКД / Представителя собственников помещений в МКД в порядке, установленном п.10.1 Договора.

4.2.7. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией текущего, аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

4.2.8. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником. Прейскурант дополнительных услуг, содержащий перечень, стоимость, порядок оказания дополнительных услуг, утверждается управляющей организацией и, при его наличии, подлежит размещению на сайте управляющей организации и не требует согласования с Собственниками помещений многоквартирного дома.

4.2.9. Требовать от Собственника возмещения расходов управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в случае причинения Собственником помещения какого-либо ущерба общему имуществу МКД. Требование управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению / ремонту элементов общего имущества многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

4.2.10. В случае невыполнения Собственником условий пункта 4.2.9. настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений, Общего имущества в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

4.2.11. Требовать в заранее согласованное с Потребителем время, в сроки, установленные законодательством РФ, допуск в занимаемое Потребителем жилое или нежилое помещение представителей управляющей организации / исполнителей – третьих лиц (в том числе работников аварийной службы) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.12. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять



акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, составлять акты фактического проживания.

4.2.13. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

## **5. Права и обязанности Собственника**

### **5.1. Собственник обязан:**

5.1.1. Неукоснительно соблюдать требования законодательства РФ и настоящего Договора, в т.ч. по созданию управляющей организации условий, необходимых для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

5.1.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги, содержание помещения в соответствии с условиями Договора, а также возмещать расходы управляющей организации, необходимые для производства аварийного ремонта Общего имущества многоквартирного дома с учетом установленной доли Собственника.

5.1.3. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) неукоснительно соблюдать требования законодательства РФ касаясь переустройства и (или) перепланировки помещения, получать разрешение в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования с управляющей организацией перенос внутридомовых/внутриквартирных инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

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

В случае отсутствия (невозможности) доступа к общедомовым инженерным коммуникациям вследствие проведенных Потребителем ремонтных работ в помещении (обустройство ниш, коробов, углублений, наличие облицовочных и отделочных материалов в местах нахождения Общего имущества и такое обустройство не предусмотрено технической (проектной) документацией многоквартирного дома), и если такой доступ к Общему имуществу может быть обеспечен только в результате демонтажа, повреждения вышеуказанных конструкций, отделочных материалов, управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный в результате демонтажа, повреждения вышеуказанных конструкций, отделочных материалов в целях доступа к Общему имуществу, необходимого для ликвидации аварий и выполнения необходимых ремонтных работ.

г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъемных установок;

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

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

ж) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных собственников либо Общему имуществу многоквартирного дома;

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

Помещение;

и) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации, мест общего пользования и помещения в составе Общего имущества многоквартирного дома, соблюдать требования пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми и иными приборами, не допускать установки самодельных электрических устройств;

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

л) не производить без согласования с управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке установку на фасадах домов кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома;

м) не выливать в унитаз, раковину, умывальник горючие вещества, кислоты и другие опасные жидкости; не допускать смывания в унитаз, попадания в систему водоотведения песка, строительного и бытового мусора, предметов личной гигиены, наполнителей, тряпок, иных предметов и материалов, способствующих возникновению засоров в общедомовой системе водоотведения.

В случае возникновения засора в системе водоотведения по вине Собственника (- ов) помещения / Потребителя (-ей), управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный в результате несоблюдения вышеуказанных правил пользования водопроводом и канализацией.

5.1.4. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

5.1.5. Бережно относиться к Общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей Общего имущества многоквартирного дома немедленно сообщать о них в соответствующие службы (отделы) Управляющей организации.

5.1.6. Предоставлять сведения управляющей организации в течение 10 (десяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам управляющей организации связаться с Собственником.

5.1.7. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества многоквартирного дома.

5.1.8. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника немедленно извещать управляющую организацию об указанном факте.

5.1.9. Предоставлять беспрепятственный доступ к индивидуальным, общим (квартирным), комнатным приборам учета, распределителям в помещении Собственника в сроки и порядке, установленным законодательством РФ;

5.1.10. Предоставлять беспрепятственный доступ в помещение для осмотра технического и санитарного состояния общедомового и внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления

коммунальных услуг, для ликвидаций аварий, в сроки и порядке, установленным законодательством РФ.

5.2. Собственник имеет право:

5.2.1. В порядке, установленном законодательством РФ и настоящим Договором, осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

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

5.2.3. Требовать от Исполнителя коммунальных услуг изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

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

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

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

5.2.7. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом.

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

6.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п.п. 6.2, 6.2.1 настоящего Договора. Структура платы за содержание помещения в многоквартирном доме определяется Приложением №6 к настоящему Договору.

В случае объективных изменений экономических показателей (изменение тарифов, нормативов на услуги и работы; изменение стоимости услуг и работ по заключенным договорам; изменение рыночной стоимости услуг/работ сторонних организаций и лиц, с которыми Управляющая организация намерена заключить договор; изменение размера заработной платы и/или порядка ее расчета, размера ставок налогов, страховых взносов; изменение цен на материалы/товары/инвентарь, и т.д.), приводящих к недостаточности финансирования по определенному (-ым) Приложениями №5 и №6 к Договору виду (-ам) услуг (работ), управляющая организация вправе, по письменному согласованию с Советом многоквартирного дома, перераспределить поступающие от Собственников помещений денежные средства в составе платы за содержание помещения на расходы/оплату соответствующих видов услуг (работ), стоимость которых подлежит корректировке в составе Структуры платы за содержание помещения в связи с объективным изменением экономических показателей. Надлежащее оформление изменения стоимости видов услуг (работ) в Структуре платы за содержание помещения в многоквартирном доме (без изменения общего размера платы за содержание помещения) осуществляется путем заключения письменного Соглашения между управляющей

организацией и Представителем собственников помещений многоквартирного дома об утверждении изменений, вносимых в Структуру платы за содержание помещения в многоквартирном доме, после обсуждения с Советом многоквартирного дома.

6.2. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом определяется Сторонами на основании Раздела №1 Перечня оказываемых/выполняемых услуг и работ в многоквартирном доме (Приложение № 5) и действует не менее одного года с даты начала исполнения договора по управлению многоквартирным домом. Управляющая организация вправе вносить Собственникам предложения по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступать инициатором созыва Общего собрания собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания, в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2.1. В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения либо не принятия решения (при наличии кворума) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, при наличии объективных, не зависящих от воли Сторон изменений экономических показателей на территории муниципального образования, в субъекте РФ, Российской Федерации, влияющих на стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (изменение обязательных для применения преysкурантов, тарифов, нормативов на услуги и работы; изменение обязательных для применения преysкурантов, нормативов, тарифов услуг и работ по заключенным договорам; изменение размера заработной платы и/или порядка ее расчета, размера ставок налогов, страховых взносов; изменение цен на материалы/товары/инвентарь, используемых в содержании и ремонте общего имущества МКД, повышение минимального размера оплаты труда, рост индекса потребительских цен, уровня инфляции и т.д.), приводящих к недостаточности финансирования по определенному (-ым) Приложениями №5 и №6 к Договору виду (-ам) услуг (работ),) такая стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества может быть индексирована Управляющей организацией на пропорциональную величину роста цены по обязательным к применению преysкурантам, тарифов, нормативов на услуги и работы, индекса роста потребительских цен, на величину роста минимального размера оплаты труда, величину роста уровня инфляции и т.п. Экономические показатели, указанные в настоящем пункте Договора, не могут быть произвольными, должны быть обоснованными и документально подтвержденными.

Управляющая организация в порядке, установленном п.10.1 Договора, в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты индексации размера платы за содержание помещения в многоквартирном доме, направляет для ознакомления Представителю собственников документально подтвержденные, экономические обоснования необходимости индексации размера платы за содержание помещения в многоквартирном доме, а также информирует о планируемой индексации собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Разделом №1 Перечня оказываемых/выполняемых услуг и работ в многоквартирном доме (Приложение № 5). Оказание и оплата дополнительных услуг/работ по обслуживанию общего имущества МКД, стоимость которых не включена в размер платы за содержание помещения, осуществляется на основании и условиях, утвержденных отдельным решением общего собрания Собственников.

Размер платы за содержание помещения на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется в порядке, установленных пунктами 6.2, 6.2.1 настоящего Договора, и доводится до сведения Собственников помещений путем размещения на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома.

6.4. Плата за содержание помещения для каждого Собственника определяется ежемесячно исходя из расчета на 1 кв.м. общей площади принадлежащего Собственнику помещения (-ий).

6.5. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание жилого помещения этой управляющей организации.

Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги является обязанностью не только нанимателя, но и проживающих с ним членов его семьи (дееспособных и ограниченных судом в дееспособности), имеющих равное с нанимателем право на жилое помещение, независимо от указания их в договоре социального найма жилого помещения (пункт 5 части 3 статьи 67, части 2, 3 статьи 69 и статья 153 ЖК РФ).

Названные лица несут солидарную с нанимателем ответственность за невыполнение обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

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

6.7. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного управляющей организацией, и предъявляемого к оплате плательщикам до 5-го числа месяца, следующего за расчетным.

6.8. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются управляющей организацией.

6.9. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 5 (пяти) календарных дней обратиться в управляющую организацию либо к платежному агенту управляющей организации для его получения.

6.110. В случае изменения тарифов на коммунальные ресурсы Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций - поставщиков коммунальных ресурсов.

6.11. Плата за услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «срок оплаты»), в соответствии с платежным документом в управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

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

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

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

7.1. Не позднее 30 календарных дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

7.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества многоквартирного дома – квартал / 3 (три) месяца;
- по работам, услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – дата приемки работ по текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома.

7.3. Форма Акта приемки и его реквизиты определяются управляющей организацией.

7.4. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме в течение 5 (пяти) календарных дней с момента предоставления Акта приемки, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений к Акту производится путем их передачи в офис управляющей организации либо на электронную почту Управляющей организации, указанную в ГИС ЖКХ / ЕИАС ЖКХ Мо.

7.5. В случае, если в срок, указанный в п.7.4 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке, работы и услуги считаются оказанными надлежащим образом в соответствующем объеме и с установленной периодичностью.

7.6. В случае невозможности Председателя Совета многоквартирного дома временно реализовывать свои полномочия по причинам объективного характера (болезнь, длительная командировка, длительный отпуск, отъезд из места проживания на длительное время по семейным, личным обстоятельствам и т.п.), Совет многоквартирного дома может выбрать из своего состава лицо, которое на время отсутствия Председателя Совета дома будет осуществлять взаимодействие с управляющей организацией, с правом подписания соответствующих документов, в том числе Актов.

7.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо полномочия Представителя собственников помещений в МКД прекращены, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником помещения. Требования п.7.4. и п.7.5. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

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

## **8. Предоставление доступа в Помещение**

8.1. Собственник обязан:

- обеспечивать в заранее согласованное время (но не чаще 1 раза в 3 месяца) доступ представителей управляющей организации (подрядной организации) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;
- обеспечивать доступ представителей управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в помещении Собственника;

- обеспечивать не чаще 1 раза в 3 (три) месяца доступ представителям управляющей организации (подрядной организации), для проверки достоверности передаваемых Потребителем сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, распределителей, установленных в жилых помещениях;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей управляющей организации (работников аварийных служб, подрядных организаций) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику. При наступлении аварийной ситуации сроки, предусмотренные п.п. 8.2., 8.3. настоящего Договора, не применяются.

8.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

8.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации (подрядной организации) в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом управляющей организации с указанием даты и времени, в которые Собственником может быть обеспечен доступ в помещение.

8.4. В случае отсутствия доступа в помещение Собственника сотрудников управляющей организации (аварийных служб, подрядных организаций) в указанные в уведомлении сроки, составляется Акт недопуска в Помещение. В случае аварийной ситуации Акт недопуска составляется незамедлительно.

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

## **9. Ответственность Сторон Договора**

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

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

9.2.1. Возникшие по вине Собственника аварийные и иные ситуации в Помещении собственника и на Общем имуществе многоквартирного дома.

9.2.2. Виновные действия, повлекшие загрязнение Общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, прилегающего к МКД, входные группы подъездов, места общего пользования МКД, спуски в подвал, отмостку и фасад дома, малые архитектурные формы, элементы озеленения; неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, засоры системы водоотведения, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

9.2.3. Производство несанкционированных перепланировок и переоборудования Помещения, самовольная установка (размещение) систем и оборудования, требующих получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

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

9.4. В случае оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим

Договором, Собственник вправе потребовать от управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.

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

9.6. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

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

9.8. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, определяемом законодательством РФ.

9.9. В случае выявления управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает управляющая организация, управляющая организация совместно с Исполнителем коммунальной услуги либо самостоятельно (при наличии полномочий Исполнителя коммунальной услуги) вправе составить Акт несанкционированного (незаконного) подключения, произвести отключение от Общего имущества многоквартирного дома незаконно подключенного оборудования. На основании Акта несанкционированного подключения Исполнитель коммунальной услуги вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить управляющей организации стоимость произведенных работ.

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

10.1. Если иное прямо не предусмотрено законодательством РФ, все уведомления (извещения) Собственников помещений в многоквартирном доме / Потребителей могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

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

б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ или иной информационной системе;

в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;

г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;



- д) путем размещения сообщения (уведомления) на информационных стендах многоквартирного дома;
- е) путем направления электронных писем или иных сообщений в интнет-мессенджерах (в т.ч. в чатах, группах) через телекоммуникационную сеть «Интернет»;
- ж) путем СМС-сообщения;
- з) путем включения текста сообщения (уведомления) в платежный документ.

10.2. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления). Направление управляющей организацией ответа на обращение (запрос) Собственника / Потребителя посредством телекоммуникационной сети «Интернет» на электронную почту, указанную Собственником/Потребителем либо электронную почту, с которой было отправлено обращение в электронном виде, признаются Сторонами Договора надлежащим способом извещения, уведомления, ответа.

10.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 10 (десяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

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

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

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

11.3. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в судебном порядке. Подсудность определяется местом нахождения Многоквартирного дома.

11.4. Договор может быть расторгнут на основании принятого общим собранием собственников помещений МКД решения по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

11.5. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 2.2 настоящего Договора.

11.6. Управляющая организация вправе направить Собственникам помещений в порядке, установленном пунктом 10.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в случае, когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 2 (два) месяца.

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

В случае, если большинством Собственников помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

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

1) при невыполнении условий Договора управляющей организацией, под которым понимаются случаи, при которых Управляющая организация:

- не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 3 (трех) месяцев с даты, указанной в п. 2.2. Договора;

- при наличии необходимых на то условий, не приступила к выполнению работ по любому из видов ремонта общего имущества в течение 1 (одного) года после сроков начала таких ремонтных работ, согласованных с Представителем собственников помещений в многоквартирном доме;

2) введения в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства.

В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается соответственно расторгнутым с даты, устанавливаемой в порядке, указанном в п. 11.8. Договора.

11.8. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 11.7. Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 30 дней с даты получения управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное, таким образом, собранием собственников лицо письменно уведомляет управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

## **12. Досудебный порядок разрешения споров**

12.1. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора предусмотрен для Собственников помещений в многоквартирном доме в отношении спора о причинении управляющей организацией имущественного вреда Собственнику.

12.2. Претензия должна содержать следующие условия:

- требования собственника на выбор: возместить причиненные управляющей организацией убытки, в том числе путем зачета затраченных Собственником денежных средств в счет оплаты услуг; произвести ремонт Помещения.
- документы, обосновывающие требования собственника (акт о заливе, причинении вреда; фото- и видеоматериалы и иные документы, необходимые для всестороннего рассмотрения претензии);
- расчёт суммы претензии с приложением документов, свидетельствующих о несении расходов или причинении имущественного вреда.

12.3. Собственник доставляет в адрес управляющей организации претензию одним из следующих способов:

- направления по почте письма с уведомлением и описью вложения;
- вручения под расписку в офисе управляющей организации.

12.4. Претензия подлежит рассмотрению управляющей организацией в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения управляющей организацией соответствующей претензии. По истечении вышеуказанного срока Собственник имеет право обратиться в суд.

12.5. Досудебный (претензионный) порядок не распространяется на споры при взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

### **13. Обстоятельства непреодолимой силы**

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

13.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 3 (трех) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

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

### **14. Заключительные положения**

14.1. Настоящий Договор является двухсторонним Договором с множественностью лиц на стороне Собственников помещений.

14.2. Стороны договорились, что выражают свое согласие со всеми пунктами настоящего Договора, а также всех его Приложений, в связи с чем, подписание каждого Приложения к настоящему Договору в отдельности не требуется.

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

исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

14.4. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

**Приложение № 1** – Реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения о подписании Договора управления многоквартирным домом.

**Приложение № 2** – Информация об управляющей организации.

**Приложение № 3** - Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственниками помещений многоквартирного дома и управляющей организацией.

**Приложение № 4** – Состав Общего имущества многоквартирного дома.

**Приложение № 5** – Перечень оказываемых/выполняемых услуг и работ в многоквартирном доме.

**Приложение № 6** – Структура платы за содержание помещения в многоквартирном доме.

## 15. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p><b>«Управляющая организация» Общество с ограниченной ответственностью «Партнер Ультра Сервис»</b></p> <p>Юридический адрес: 142280, Московская область, г. Протвино, ул. Южная, д.3, пом. 9 Фактический/почтовый адрес: 142280, Московская область, г. Протвино, ул. Южная, д.3, пом. 9 ОГРН: 1215000114295 ИНН/КПП: 5043073549 / 504301001 Тел.: 8 (4967) 31-14-70 E-mail: lpartner.gkh@yandex.ru</p> <p>Банковские реквизиты: ПАО «Сбербанк» БИК: 044525225 р/счет: 40702810240000115480 кор/счет: 30101810400000000225</p> <p><b>Генеральный директор ООО «Партнер Ультра Сервис»:</b></p> <p>_____</p> <p>(М.П.)</p>	<p><b>«Собственники помещений», согласно Приложению №1 к настоящему Договору</b></p>
---	--