

## Договор управления многоквартирным домом № 47

г. Орск

«25» февраля 2022г

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Орск, ул. Лошакосова д. № 11, именуемые в дальнейшем «Собственники помещений», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Карьера», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Семёнова Сергея Валерьевича, действующей на основании Устава с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор с целью управления многоквартирным домом о нижеследующем:

### 1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе «Собственников помещений» на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений - Приложение № 1 к настоящему договору и предварительно согласованных с «Управляющей организацией».

1.2. Местом исполнения данного договора управления многоквартирным домом № 47 от «25» 02 2022 г считать адрес: г.Орск, ул. Лошакосова д. 11, состав общего имущества в отношении которого будет осуществляться управление многоквартирного дома является Приложением № 2 к настоящему договору.

1.3. При выполнении настоящего Договора «Стороны» руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ № 290 от 3 апреля 2013г. «О МИНИМАЛЬНОМ ПЕРЕЧНЕ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ПОРЯДКЕ ИХ ОКАЗАНИЯ И ВЫПОЛНЕНИЯ», Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г. «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ПРАВИЛ ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СЛУЧАЕ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫЩАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ», Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 г № 354 «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ», Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", а так же иным законодательством РФ.

### 2. Предмет договора

2.1. По договору управления многоквартирным домом одна сторона «Управляющая организация» по заданию другой стороны «Собственников помещений» в многоквартирном доме по адресу ул. Лошакосова д. 11, 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, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Коммунальные услуги по электрической энергии, газу, тепловой энергии, горячей, холодной воды, отведению сточных вод предоставляются «Собственникам помещений» ресурсоснабжающими организациями на основании соответствующих договорных отношений, сложившихся до даты заключения настоящего договора, и решения общего собрания собственников о сохранении договорных отношений (протокол общего собрания от 25.02.2022 № 1). О принятии и утверждении решения согласно п. 4.4 ч 2 ст.44 ЖК РФ, п.1 ч.1 ст. 157.2 ЖК РФ о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ, прямого договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с ТКО, с даты начала осуществления региональным оператором деятельности по обращению с твердыми коммунальными отходами ООО «Природа».



### 3. Обязанности сторон

#### 3.1. «Стороны» договора обязаны:

3.1.1. Нести обязанности исходящие из норм гражданского законодательства, жилищного законодательства и изданных в их исполнение правовых актов, и положений настоящего договора.

#### 3.2. «Собственники помещений» обязаны:

3.2.1. Не препятствовать «Управляющей Организации» в осуществлении деятельности, выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, установленных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.2.2. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения. Своевременно и в полном объеме вносить плату за помещение, коммунальные услуги (ресурсы), настоящего Договора, а также за прочие услуги в порядке и в сроки, определяемые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.2.3. Выбрать на Общем собрании собственников помещений Совет многоквартирного дома для контроля за оказанием услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам помещений.

Совет многоквартирного дома осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с ЖК РФ, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.4. При принятии решений о передаче отдельных объектов Общего имущества в пользование третьим лицам согласовать с «Управляющей Организацией» порядок её участия в решении вопросов обслуживания Общего имущества.

3.2.5. О проведении работ связанных с переустройством и перепланировкой находящихся в собственности помещений, уведомить Управляющую Организацию за 15 дней до начала работ о проведении таких работ в письменном виде.

3.2.6. Предоставлять «Управляющей Организации» в течение пяти рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении и о наличии постоянно проживающих в жилом помещении лиц, а также об изменениях объемов потребления ресурсов в помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы, установленных в помещениях потребляющих устройств газо-, водо- и электрической энергии и других данных, необходимых для определения объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем, в том случае, если отсутствуют индивидуальные приборы учета воды, газа, электрической энергии, тепла.

3.2.7. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщить в течение 5-ти дней Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственников при его отсутствии в городе. Заявление в письменном виде о временном, т.е. более 5-полных календарных дней подряд подается в «Управляющую организацию» до начала временного отсутствия.

3.2.8. За свой счет осуществлять содержание принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу.

3.2.9. Соблюдать права и законные интересы соседей. Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить твердые коммунальные отходы (мусор и пищевые отходы) в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих систему водоотведения (канализацию).

3.2.10. Согласовывать установку индивидуальных приборов учета, общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире с ресурсоснабжающей организацией, не производить их установку без их разрешения.



3.2.11. Обеспечить доступ в помещение для устранения неисправностей на общем имуществе и ликвидации аварийных ситуаций представителям «Управляющей Организации» или обслуживающей организации и (или) ресурсоснабжающим организациям, а так же для проверки достоверности передаваемых показаний индивидуальных приборов учета.

При непредставлении доступа Собственниками помещений, «Управляющая организация» не несет ответственности за последствия возникновения ущерба.

3.2.12. Самостоятельно заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку электрической энергии, газа, тепловой энергии, горячей, холодной воды.

3.2.13. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.2.14. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами.

3.2.15. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. 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.

Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стенах в местах общего пользования. Не курить в местах общего пользования. Не допускать устройства кладовых в местах общего пользования.

3.2.16. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.2.17. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях «Управляющей Организации». При непредставлении доступа собственниками помещений «Управляющая организация» не несет ответственности за последствия устранения неисправностей.

3.2.18. Соблюдать следующие требования:

а) не производить реконструкцию 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 без проекта и без согласования с «Управляющей Организацией»;

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

г) не допускать производства работ в помещении или совершения других действий, приводящих к порче Общего имущества многоквартирного дома.

д) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования, не допускается производить работы, сопряженные с шумом, в выходной день - воскресенье, и в праздничный (нерабочий) день, если следующий за ним день является рабочим;

Не допускается начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 09.00 часов и (или) заканчивать их позднее 21.00 часа в рабочие дни.

3.2.19. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.2.20. Обеспечивать доступ представителей Управляющей Организации в помещение для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное, с Управляющей Организацией время, при устранении аварийных работ - в любое время.

3.2.21. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета, своевременно производить их поверку в установленные техническим паспортом сроки, замену или ремонт. При вводе в эксплуатацию нового индивидуального прибора учета, а также после ремонта (поверки) вызвать представителя Управляющей Организации и (или) ресурсоснабжающей организации для составления акта.

3.2.22. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета и предоставлять данные сведения ресурсоснабжающим организациям и (или) управляющей организации до 25 -го числа текущего месяца. Показания индивидуальных приборов учета предоставляются одним из



Собственников помещения или нанимателем. Собственники нежилых помещений передают показания индивидуальных приборов учета в указанные сроки в ресурсоснабжающие организации.

3.2.23. Ознакомить всех совместно проживающих с ним членов семьи с условиями настоящего Договора.

3.2.24. В течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Управляющую Организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

3.2.25. Не проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества, не разрушать вентиляционные каналы.

3.2.26. Не проводить переустройство, перепланировку жилых и подсобных помещений, переоборудование лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без предварительного согласования с уполномоченными органами местного самоуправления и с собственниками помещений.

3.2.27. Информировать «Управляющую Организацию» о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

3.2.28. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных слуг.

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

3.2.30. Ежегодно проводить годовое общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме.

### **3.3. Управляющая организация обязана:**

3.3.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

3.3.2. Ежегодно по окончании календарного года в течение первого квартала, текущего года «Управляющая организация» представляет «Собственникам помещений» отчет об исполнении договорных обязательств за предыдущий год, если на общем собрании собственников помещений было принято решение о предоставлении отчета. Отчет размещается на сайте «Управляющей организации».

Отчет считается утвержденным, если в течение 15 дней после его размещения на сайте управляющей организации от собственников помещений в многоквартирном доме не поступили возражения, оформленные протоколом общего собрания собственников.

3.3.3. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета коммунальных услуг, ежемесячно совместно с ресурсоснабжающей организацией снимать показания такого прибора учета в период с 23-го до 25-е число текущего месяца совместно с представителями собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.4. Уведомлять на общедоступных местах Собственников помещений и нанимателей о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для безопасного проживания собственников помещений и сохранности имущества Собственников с последующим возмещением Собственниками помещений расходов «Управляющей организации».

3.3.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома: локализовывать аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений.

3.3.6. Представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам связанными с управлением многоквартирным домом.

3.3.7. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими и прочими организациями, в том числе объемов, качества и сроков предоставления Собственникам помещений услуг и выполнению работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

3.3.8. Принимать работы и услуги, а так же выполненные и оказанные по заключенным договорам совместно с представителями собственников МКД.

3.3.9. Осуществлять своими силами и (или) путем привлечения третьих лиц по выполнению услуг по начислению, сбору, перерасчету платежей Собственникам за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту, дополнительные услуги, а также платежи за прочие услуги, и перечисление указанных платежей организациям, предоставляющим услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

3.3.10. Совместно с Советом МКД устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.



3.3.11. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора, либо нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника помещений.

3.3.12. Подготовить предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчета расходов на их проведение и представлять их на согласование с Советом МКД.

3.3.13. Проводить осмотр технического состояния Общего имущества дома совместно с Советом МКД.

3.3.14. Вести и хранить техническую документацию при её наличии (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора. Восстановление и изготовление технической документации, принимается только на общем собрании собственников помещений с определением источника финансирования.

3.3.15. Прием и рассмотрения обращений, жалоб Собственников помещений на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций в пределах своей компетенции.

3.3.16. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своей компетенции.

3.3.17. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации в соответствии с законодательством РФ.

3.3.18. Осуществлять обработку персональных данных Собственников помещений многоквартирного дома, персональных данных несовершеннолетних (недееспособных), и персональных данных лиц совместно проживающих в рамках действия настоящего договора.

3.3.19. Управление, содержание и текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей Организацией в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами Правительством РФ, федеральным органом исполнительной власти, органом местного самоуправления, а также настоящим договором.

3.3.20. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора.

3.3.21. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором в течении 10 суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на общедоступных местах (подъездах многоквартирного дома, информационных стендах дома).

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

3.3.23. Ежегодно доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме - путем размещения информации в общедоступных местах (подъездах многоквартирного дома, информационных стендах дома)

3.3.24. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.3.25. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников помещений по оплате за услуги и работы по Управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту и прочие услуги своими силами или заключения договора с третьими лицами.

### **3. 4. Права сторон**

#### **3.4.1. Собственники имеют право:**

3.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей Организацией ее обязанностей по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий.

3.4.2. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения, а после государственной регистрации права собственности на помещение - владеть, пользоваться и распоряжаться помещением.

3.4.3. Устанавливать факт непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в соответствии с действующим законодательством и в соответствии с условиями настоящего Договора.

#### **3.5. Управляющая организации имеет право:**

3.5.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему Договору, как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение



правовых актов.

3.5.2. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные предметом настоящего Договора, без определения Собственниками источников финансирования выполнения таких работ и услуг.

3.5.3. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых потребителем «Управляющей организации» и (или) ресурсоснабжающей организации сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых, (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета.

3.5.4. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и Управляющая Организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителях, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания Управляющая Организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Указанный акт подписывается Управляющей Организацией и Собственниками помещений, а в случае отказа Собственника от подписания акта - Управляющей Организацией и не менее, чем 2 собственниками (нанимателями) многоквартирного дома и председателем Совета многоквартирного дома, направляется в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции, а также в ресурсоснабжающую организацию для начисления платы за коммунальные услуги на количество лиц, фактически проживающих в данном помещении.

3.5.5. Проводить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту, дополнительные услуги, а также прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

3.5.6. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

3.5.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.5.8. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные условиями настоящего Договора;

3.5.9. По поручению Собственников помещений представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их коммунальными и прочими услугами.

3.5.10. На основании решения общего собрания распоряжаться общим имуществом МКД (сдача в аренду, размещение оборудования, рекламных конструкций и иной информации, предоставление в пользование), с последующим использованием денежных средств на содержание, ремонт общего имущества. Сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения и устанавливать наружные рекламные конструкции «Управляющая организация» имеет право только на основании решения общего собрания собственников помещений.

3.5.11. Осуществлять самостоятельно выбор Обслуживающих и прочих подрядных организаций, а также заключение с ними договоров.

## **4. Цена договора.**

### **4.1. Порядок определения цены договора**

4.1.1. Цена договора управления определяется на общем собрании Собственников помещения МКД и устанавливается в размере стоимости работ, услуг, по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества согласно Приложение № 1 настоящего договора.

4.1.2. Стоимость коммунальных услуг определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

4.1.3. Перерасчет стоимости выполненных работ оказанных услуг для Собственников при неполном или некачественном выполнении Управляющей компанией услуг своих обязательств по настоящему договору производится в соответствии с действующим законодательством.

4.1.4. Собственники не вправе требовать изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающую установленную продолжительность, связанных с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.1.5. Оплата Управляющей организации стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества производится в порядке, установленном настоящим договором, путем внесения собственниками помещений платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

4.1.6. Не использование Собственником занимаемого помещения в доме не является основанием для не



внесения платы за содержание жилого помещения.

#### **4.2. Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения**

4.2.1. Размер платы за содержание жилого помещения определяется на общем собрании Собственников помещений в таком доме на основании предложений Управляющей Организации и устанавливается на срок не менее, чем на один год. Если Собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается, на основании нормативных актов органа местного самоуправления г. Орска на очередной год. Перечень и объем работ и услуг принимаются на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Если перечень работ и услуг на следующий год, с учетом предложения управляющей организации, остается неизменным, то во второй и последующие годы размер платы за такие услуги и работы может быть проиндексирован в соответствии с индексом потребительских цен по данным Росстата. Утверждение такого перечня работ и услуг и их стоимости не требует повторного проведения общего собрания собственников.

4.2.2. Плата за содержание жилого помещения рассчитывается, как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения, определяемого на основании документа, удостоверяющего право собственности на жилое (нежилое) помещение и размера платы за 1 м<sup>2</sup>.

#### **4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги**

4.3.1. Размер платы за коммунальные услуги в договоре управления определяется в порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354 с учетом порядка перерасчетов и изменений такой платы, установленного указанными правилами.

4.3.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается в установленном законодательстве порядке по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.3.3. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, новые тарифы применяются со дня вступления в силу нормативно-правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.

#### **4.4. Порядок внесения платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги.**

4.4.1. Внесение платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги, осуществляется Собственниками помещений соразмерно их соответствующим обязательствам и на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих собственников помещений (нанимателей): для граждан - в порядке, предусмотренном настоящим Договором, для Собственников нежилых помещений - на основании счетов на оплату услуг по содержанию жилого помещения и коммунальных услуг. Оплата производится в банках и отделениях, указанных в платежных документах.

4.4.2. Обязанность по внесению платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги возникает у нанимателя жилого помещения по договору социального найма, у собственников помещений с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

4.4.3. Собственники дают свое согласие на обработку своих персональных данных, персональных данных несовершеннолетних (недееспособных), и персональных данных лиц совместно проживающих, а также на передачу их для осуществления начисления, хранения, обработки приема платежей.

4.4.4. Форма и содержание платежных документов для собственников помещений определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

Виды платежных документов, применяемые в расчетах с гражданами, порядок осуществления функций, связанных с начислением и получением платежей граждан непосредственно Управляющей Организацией, определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.5. Платежные документы Собственникам нежилых помещений на оплату услуг представляются Управляющей Организацией не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.6. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.7. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей Собственники обязаны срочно обратиться в Управляющую Организацию либо организацию, занимающуюся начислением платы за содержание жилого помещения, коммунальные услуги.



спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственниками Управляющей Организации в соответствии с законодательством.

#### 7. Порядок осуществления контроля

7.1. Совет многоквартирного дома осуществляет контроль за исполнением условий данного Договора.

7.2. Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора.

#### 8. Срок действия и расторжение настоящего договора

8.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 25.02.2022г.) хранится по адресу г. Орск, ул. Станиславского, 40а ком.2 действует с «25» 02 2022г. по «25» 02 2023г.

8.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий в связи с заключением договора управления таким домом.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

8.4. Настоящий договор считается автоматически пролонгированным на следующий календарный год, если ни одна из сторон не заявит в письменном виде о его расторжении не менее, чем за тридцать дней до окончания срока действия договора.

8.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам.

8.6. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с условиями настоящего Договора

#### 9. Прочие условия

9.1. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный настоящим договором.

9.2. Условия настоящего договора распространяются на Собственников, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими договоров.

9.3. О всех изменениях Управляющая организация информирует Собственников путем размещения соответствующей информации на общедоступных местах.

9.4. Согласовать для собственников (нанимателей, пользователей) место первичного сбора и накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и его оборудования по адресу: г.Орск, ул. Станиславского 40 А.

9.5. Об определении для собственников (нанимателей, пользователей) место первичного сбора и накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и его оборудования по адресу: г.Орск, ул. Станиславского, 40 «а».

К настоящему договору прилагаются:

1. Приложение № 1 Протокол № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «25» февраля 2022г.

2. Приложение № 2 Состав общего имущества многоквартирного дома.

3. Приложением № 3 Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом

4. Приложением № 4 Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5. Приложение № 5 Акт технического состояния многоквартирного дома.

6. Приложение № 6 Границы общего имущества МКД по строительным конструкциям и внутридомовому инженерному оборудованию.